

Tekst jednolity

Statut

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Prabutach

Prabuty 2023

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Prabutach zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Prabuty – ul. Ogrodowa 16
2. Spółdzielnia działa na terenie miasta i gminy Prabuty oraz na terenie gminy i miasta Kisielice.
3. Czas trwania Spółdzielni nie jest ograniczony.

§ 3

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.), zwana dalej Ustawą - Prawo Spółdzielcze,
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.), zwana dalej ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych lub USM.
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 z późn. zm.) - zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów, oraz postanowień niniejszego Statutu i innych ustaw

§ 5

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni w ramach realizacji celu, opisanego w ust.1 niniejszego paragrafu, jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) zarządzanie nieruchomością na zlecenie,
 - 5) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę
 - 7) wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych

- 8) wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych
 - 9) pozostałe specjalistyczne roboty budowlane
 - 10) transport drogowy towarów oraz działalność usługowa związana z przeprowadzkami
 - 11) działalność usługowa wspomagająca transport lądowy
 - 12) reklama
 - 13) badanie rynku i opinii publicznej
 - 14) działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowanie terenu zieleni.
 - 15) działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna
4. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni nabytymi w myśl Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami lub współwłaścicielami tej nieruchomości.
 5. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
 - 1) zarządzać lub administrować nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawartych z właścicielami (lub współwłaścicielami) tych nieruchomości,
 - 2) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub użytkowanie wieczyste,
 - 3) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów,
 - 4) wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 5) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym
 - 6) przenosić na rzecz członków, którym przysługują lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odrębną własność tych lokali oraz zbywać na rzecz członków Spółdzielni prawa odrębnej własności lokali pozostających w dyspozycji Spółdzielni, do których wygasły prawa spółdzielcze dotychczasowych użytkowników.

§ 6

Dla realizacji zadań określonych w § 5 Statutu, Spółdzielnia prowadzi swoją działalność samodzielnie i w tym celu:

1. nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
2. buduje lub nabywa domy mieszkalne, urządzenia pomocnicze oraz lokale użytkowe i garaże,
3. prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz zarządza i administruje nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni lub powierzonymi w zarząd,
4. organizuje wśród mieszkańców wzajemną pomoc,

§ 7

Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych prowadzących działalność instruktazową i doradczą.

§ 8

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu działania Spółdzielni, o której mowa w § 5 Statutu.
2. Spółdzielnia może w tym celu tworzyć lub przystępować do innych organizacji gospodarczych.
3. Spółdzielnia może współdziałać na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz z innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi zajmującymi się problemami mieszkalnictwa.
4. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o prowadzeniu działalności gospodarczej, utworzenie lub przystąpienie do innych organizacji gospodarczych jest Walne Zgromadzenie.
5. Szczególnie może tworzyć z tymi organizacjami Spółdzielnię osób prawnych, spółki handlowe i przystępować do nich.

§ 9

Spółdzielnia współpracuje z organami samorządowymi i rządowymi oraz instytucjami i organizacjami, które mogą ułatwić uzyskanie innego mieszkania przez osoby wymienione w § 16 a w szczególności ułatwia im uzyskanie potrzebnych informacji oraz bezzwłocznie dokonuje rozliczenia zobowiązań i wypłaty należności.

II CZŁONKOWIE.

A. Warunki przyjęcia na członka, tryb postępowania.

§ 10

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - 1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 4) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności"; lub
 - 5) będąca założycielem spółdzielni, z tym, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.
2. Osoba nie posiadająca zdolności do czynności prawnych lub posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych działa przez swojego przedstawiciela ustawowego lub ustanowionego przez Sąd.
3. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo jeżeli wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu.
4. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ekspektatywa własności lub będąca założycielem spółdzielni, z tym, że członkostwo osób będących założycielami spółdzielni ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego Spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa

do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
6. Członkiem Spółdzielni może być najemca lokalu zakładowego.
7. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni jest tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

§ 11

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - 1) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) nabycia ekspektatywy własności;
 - 3) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 4) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - 5) upływu terminu jednego roku, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt 6;
 - 6) prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba;
 - 7) wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego w przypadku osób będących założycielami spółdzielni.

§ 12

1. W poczet członków Spółdzielni, w przypadkach, gdy przyjęcie to następuje inaczej, aniżeli z mocy samego prawa, przyjmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Osoba starająca się o członkostwo w Spółdzielni obowiązana jest złożyć deklarację Członka Spółdzielni. Deklaracja powinna być w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Powinna zawierać imię, nazwisko, miejsce zamieszkania osoby ubiegającej się o członkostwo a jeżeli przystępujący jest osobą prawną, jej nazwę i siedzibę.

3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Rady Nadzorczej z podaniem daty podjęcia uchwały o przyjęciu.
4. Rada Nadzorcza nie może odmówić przyjęcia do Spółdzielni osobie spełniającej wymagania ustawowe i Statutu.
5. Decyzja o przyjęciu w poczet członków osób, o których mowa w ust. 3. Statutu powinna być podjęta w ciągu trzech miesięcy, a w pozostałych wypadkach w ciągu sześciu miesięcy od dnia złożenia deklaracji i pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
O decyzji Rada Nadzorcza powinna zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie najpóźniej w ciągu czternastu dni od daty podjęcia decyzji.
6. W razie odmownej decyzji w zawiadomieniu należy podać uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie czternastu dni od daty otrzymania zawiadomienia. Decyzja Walnego Zgromadzenia jest ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. 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, wysokości wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa. Członek spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

§ 13

1. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi odpowiadać liczbie lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni i lokali mieszkalnych z odzysku.
2. Kolejność zaspokojenia 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 spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
4. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 2 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi on do zawarcia tej umowy.
5. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 członek Spółdzielni powiadamiany jest pisemnie.
6. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust. 3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom w formie ogłoszenia w lokalnych mediach.
Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia deklaracji członkowskiej przez te osoby.

III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.

§ 14

Członkowi Spółdzielni przysługuje:

1. Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
2. Prawo do czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
3. Prawo do zwołania Walnego Zgromadzenia i zamieszczenia w porządku obrad oznaczonych spraw.
4. Prawo do otrzymania w sposób wskazany w Statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
5. Prawo do przeglądania protokołów z obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo żądania odpisu obowiązującego Statutu oraz prawo zaznajamiania się z regulaminami wydanymi na jego podstawie,
7. Prawo do przeglądania rejestru członków Spółdzielni,
8. Prawo do otrzymania kopii sprawozdań okresowych i finansowych, protokołów lustracji, oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
9. Prawo do zaskarżania do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub Statutu,
10. Prawo do odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w sposób i w terminach określonych w Statucie i zmiany wysokości opłat w sposób i terminach określonych w Statucie,
11. Prawo do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszelkich urządzeń i usług Spółdzielni w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem warunków (w tym finansowych) wynikających ze Statutu i Regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
12. Prawo do używania lokalu na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego prawa do lokalu użytkowego lub garażu w trybie określonym w Statucie,
13. Prawo do korzystania ze wspólnych pomieszczeń Spółdzielni
14. Prawo do najmu lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
15. Prawo do zawierania umów o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
16. Prawo do zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności zajmowanego lokalu,
17. Prawo do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu,
18. Uzyskanie w drodze umowy jednego lub więcej praw do lokalu,
19. Członek Spółdzielni nie odpowiada za zobowiązania Spółdzielni wobec wierzycieli.
20. Korzystanie z innych praw określonych w statucie.

§ 15

Członek jest zobowiązany:

1. Przestrzegać postanowień Statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
2. Współpracować ze Spółdzielnią nad doskonaleniem jakości i efektywności jej działania,
3. Wnieść wkład budowlany lub mieszkaniowy, chyba że ubiega się członkostwo jako współmałżonek członka,
4. Uiszczać terminowo wymagane należności na pokrycie kosztów eksploatacyjnych i spłat kredytu wraz z odsetkami w terminach określonych w Statucie,

5. Zawiadomić Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji przystąpienia na członka,
6. Dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,
7. Uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.
8. Ponościć wydatki związane z utrzymaniem zajmowanego lokalu lub garażu, uczestniczyć w pokrywaniu pełnych kosztów eksploatacji,
9. Utrzymać swój lokal lub garaż w należytych stanie technicznym,
10. Przestrzegać regulaminu porządku domowego,
11. Korzystać z pomieszczeń i urządzeń w sposób nieutrudniający korzystania z nich innym,
12. Współdziałać w ochronie wspólnego dobra,
13. Zezwolić na wstęp do lokalu, o ile jest to niezbędne w celu:
 - 1) usunięcia awarii,
 - 2) przeprowadzenia niezbędnych prac konserwacyjnych lub remontowych
 - 3) dokonania odczytu licznika urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania,
 - 4) przeprowadzenia przeglądów technicznych zgodnych z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane tj. (Dz. U. z 2000 r. nr 106, poz. 1126 z późniejszymi zmianami),
 - 5) w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego
 - 6) w przypadku nie udostępnienia lokalu dla wykonania przeglądu i kontroli wszelkich instalacji Spółdzielnia kieruje do właściwego organu administracji wnioskiem o stosowną decyzję administracyjną z rygorem natychmiastowej wykonalności nakazującą udostępnienie lokalu w celu dokonania przeglądu i kontroli wszelkich instalacji.
14. Pokryć pełne koszty za straty związane z nieudostępnieniem lokalu w celu usunięcia awarii
15. Używać zajmowany lokal lub garaż zgodnie z przeznaczeniem,
16. Uzyskać zgodę Spółdzielni na prowadzenie uciążliwej dla innych lokatorów działalności gospodarczej w zajmowanym lokalu-
17. Uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni w przypadku zamiaru dokonywania przebudowy pierwotnego układu ścian i instalacji oraz realizować je zgodnie z podanymi warunkami technicznymi i przy nadzorze technicznym,
18. Zawiadomić Spółdzielnię, w formie oświadczenia, o liczbie osób przebywających w lokalu mieszkalnym, jak również dokonać aktualizacji tego oświadczenia w szczególności w przypadku zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu spółdzielczym,
19. Pokryć wydatki związane z uzupełnieniem lub opracowaniem dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 2 ust 5 i 6 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami),
20. Pokryć koszty nabycia własności lub wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych, na których położone są budynki Spółdzielni,
21. Pokryć koszty łączenia i podziału nieruchomości oraz czynności związanych z rozgraniczeniem budynków w wysokości przekraczającej uzyskany zwrot od Skarbu Państwa,
22. Wykonywać inne obowiązki określone w statucie Spółdzielni

§ 16

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 wykonywania naprawy lub remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do

lokalu albo właściciel lokalu niebędący 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. Lokalem zamiennym, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 168, poz. 1383).

§ 17

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.

§ 18

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.

§ 19

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

1. Dokonania okresowego, a w szczególnie 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 niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

§ 20

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.

§ 21

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, osoba korzystająca z tego lokalu ma obowiązek opróżnić wraz z zamieszkującymi z nim osobami, które prawa swoje od niego wywodzą, w ciągu trzech miesięcy zajmowany lokal, przy czym na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Przepis ten ma zastosowanie również do lokalu o innym przeznaczeniu.

A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 22

1. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeżeli Statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu jednego miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana – w ciągu dwóch miesięcy od dnia ich złożenia.
O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
2. W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym rozpatruje się sprawy ze stosunku członkostwa i zmiany wysokości opłat.
W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Rada Nadzorcza jest zobowiązana podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia w terminie czternastu dni od dnia otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania – Uchwała Rady Nadzorczej staje się ostateczna.
3. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrz – spółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu się członkowi w terminie 14 dni od dnia jej podjęcia.
4. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
5. W sprawach wynikających ze stosunku członkostwa w Spółdzielni, jak i w sprawach o zmianę wysokości opłat za używanie lokalu, członek może dochodzić swoich praw na drodze sądowej po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego lub po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w Statucie do podjęcia uchwał przez organ odwoławczy.
6. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu lub jego niepodjęcie ma moc prawną doręczenia.

B. Wkłady

§ 23

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, a także równowartość poniesionych przez członka nakładów w przypadku realizacji budowy z własnych środków członka Spółdzielni.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony członkowi lokal.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu mieszkalnego.
Na zaliczkę może być zaliczona równowartość poniesionych kosztów ze środków własnych członka Spółdzielni.
4. Wysokość zaliczki na wkład budowlany oraz rat spłaty pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat określa Zarząd Spółdzielni.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty, o których mowa w ust. 3 stają się wymagalne.
Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny – zstępnych, wstępnych i małżonka, a jeżeli

prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową, również wtedy gdy przechodzi na zstępnych i wstępnych współmałżonka.

§ 24

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota odpowiadająca różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu) lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wysokość wkładu mieszkaniowego i terminy wpłat określa Zarząd.
3. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w lokalu mieszkalnym. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu członek zobowiązany jest uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na ten lokal.

B.1.1. Wkłady mieszkaniowe.

§ 25

1. Wkład mieszkaniowy wnosi członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w § 24 ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji, w ramach której budowany jest lokal członka Spółdzielni, rzeczywiście poniesionych i przypadających na jego lokal.

§ 26

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

§ 27

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali 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 ustalenia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, zawierających m.in.:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 2) określenia rodzajowego kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być wspólne dla dwóch i więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do powierzchni użytkowej, kubatury czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo - usługowych, jeżeli takie są wybudowane 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),
 - 6) dopuszczalność różnicowania kosztów z tytułu atrakcyjności.
3. Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.
 4. Wstępne ustalenia kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów ich wnoszenia lub wysokości i terminów wnoszenia przez członków zaliczek na poczet wymaganego wkładu.
 5. Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.
 6. Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez członka może być rozłożone na raty, jeżeli Spółdzielnia uzyskała środki z kredytu na realizację zadania.
W tym wypadku członek ponosi pełne ryzyko związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 28

1. W razie ustania członkostwa, po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dzień ustania członkostwa.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, o której mowa w ust. 1.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
4. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca wniesiony wkład lub jego wniesioną część osobie uprawnionej w wysokości określonej w ust. 1 w terminie siedmiu dni od daty rozwiązania umowy.
5. Jeżeli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład lub jego część w wysokości określonej w ust. 1 w terminie siedmiu dni od dokonania wpłaty wkładu lub jego części przez następcę członka Spółdzielni, z którym Spółdzielnia zawrze umowę o budowę lokalu.

§ 29

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej do rozwiązania umowy, o której mowa w § 28 ust.1 oraz do pokrycia pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 30

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadający na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art.10 ust.1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust.1, jest opróżnienie lokalu.

§ 31

Rozliczenie, o którym mowa w § 30 Statutu dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 32

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

B.1.2. Wkłady budowlane

§ 33

1. Wkład budowlany wnosi członek lub osoba niebędąca członkiem, ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy przypadająca na lokal członka. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na dany lokal oraz nominalnej kwoty umorzenia kredytu.
3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości i w terminach określonych w umowie o budowę lokalu i według zasad określonych w niniejszym Statucie.

§ 34

Na odzyskanie do swej dyspozycji lokale zajmowane dotychczas na warunkach lokatorskiego prawa lub spółdzielczego własnościowego prawa Spółdzielnia ustanawia prawo odrębnej własności lokalu w pierwszej kolejności, na rzecz członków, z którymi ma zawarte umowy określające kolejność przydziału, a następnie w wyniku przetargów nieograniczonych na rzecz innych osób na pierwszeństwo ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu - organizowanych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 35

1. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego powinny być dokonane na dzień wygaśnięcia tego prawa.
2. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny zstępnych, wstępnych lub małżonka, a jeżeli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową również wtedy, gdy przechodzi na zstępnych lub wstępnych współmałżonka.

§ 36

1. Członek uzyskujący prawo odrębnej własności do mieszkania, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługującej innej osobie wnosi wkład budowlany.
2. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu uległa istotnej zmianie wartość lokalu – członek zawierający umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności do tego lokalu wnosi wkład budowlany zwaloryzowany według rynkowej wartości lokalu.

§ 37

Roszczenia o wypłatę wkładu mieszkaniowego albo jego części równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stają się wymagalna z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez członka oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 38

Spółdzielnia potrąca:

1. Z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej
2. Z równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należnej osobie uprawnionej
 - 1) roszczenia wzajemne wobec członka któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni takich jak:
 - a) zaległości w opłatach za używanie lokalu
 - b) koszty ustalenia wartości rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego
 - c) innych obciążających członka należności.

IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 39

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. Ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
2. Ustanawiać prawo odrębnej własności lokali,
3. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne,
4. Wynajmować członkom lub innym osobom lokale użytkowe,

A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 40

1. Przez umowę o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowiono prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego ustanowione zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych powstaje z chwilą zawarcia umowy między osobą a Spółdzielnią. Umowa powinna być zawarta, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
6. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
7. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

§ 41

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka zawarta w formie pisemnej, pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) określenie rodzaju położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych wraz z oświadczeniem Spółdzielni o tytule prawnym do gruntu,
 - 2) zobowiązanie osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu określonego w umowie,
 - 3) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 5) określenie wstępnej wysokości wkładu mieszkaniowego i terminie jego wniesienia,

- 6) określenie terminu zakończenia inwestycji i okoliczności przesunięcia terminu ukończenia budowy,
 - 7) tryb i terminy zgłaszania ewentualnych wad i usterek oraz zasad ich usuwania,
 - 8) tryb i skutki wypowiedzenia umowy,
 - 9) termin ostatecznego rozliczenia inwestycji i ustalenia wkładu mieszkaniowego,
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania

§ 42

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 § 41 ust. 1 pkt. 2 i 5 Statutu, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione. Za „poważnie utrudnione” realizowanie zadania inwestycyjnego uważa się niemożliwość wywiązania się przez Spółdzielnię z zobowiązań finansowych umowy o wykonanie robót z Wykonawcą.
3. Wypowiedzenie umowy, o której mowa w ust. 1 może nastąpić najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 43

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

§ 44

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

§ 45

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zobowiązana jest zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę o której mowa w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali jej poprzednicy prawni.
2. Umowę przeniesienia własności lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 USM, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków.
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM oraz w § 87 Statutu

§ 46

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

B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 47

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
4. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współprawnikom z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
5. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od daty otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

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

§ 48

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 87, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 49

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

§ 50

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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 49 ust.2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 51

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

§ 52

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa

jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) Spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 87 ust.1, 2 Statutu, oraz art. 4 ust.1 i 1' USM.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy Dziennik Ustaw – 16 – Poz. 845 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
 3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu
 4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 53

1. Na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia obowiązana jest przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, jeżeli statut spółdzielni nie stanowi inaczej, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat, o których mowa w § 52 ust. 1 pkt 1 i 2
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność osób, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach te osoby, zgodnie z przepisami § 52 ust. 3 i 4

§ 54

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą 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, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.
2. Umowy zawarte przez członka albo osobę niebędącą 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.

§ 55

Jeżeli spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu, przeniesienie własności lokalu może nastąpić wyłącznie na

rzeczą członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu, albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 56

W budynkach stanowiących własność Spółdzielni członkom przysługuje prawo używania przydzielonych im lokali mieszkalnych na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 57

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać zarówno osobie fizycznej jak i prawnej, należeć tylko do jednej osoby lub małżonków bądź kilku osób.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w niniejszym paragrafie mają zastosowanie przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego prawa do lokalu. Jednakże sąd stosując odpowiednie przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność do tego prawa.
4. Jeżeli stosunki majątkowe między małżonkami podlegają wspólności ustawowej, wkład budowlany należy przed przydziałem lokalu wspólnie do obojga małżonków, niezależnie od pochodzenia środków, z których został zgromadzony. Postanowienie to nie narusza uprawnień każdego z małżonków do żądania zwrotu wydatków i nakładów poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny.
5. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 58

Osobie prawnej będącej członkiem Spółdzielni może przysługiwać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o ile w decyzji Zarządu o przydziale określony zostanie użytkownik lokalu – osoba fizyczna, której celem będzie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

§ 59

Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

§ 60

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu, przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku.

§ 61

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w

budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego.

2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
4. Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni, własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

C. Odrębna własność lokalu

§ 62

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu.
Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie;
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu;
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu;
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych;
 - e) inne postanowienia określone w statucie.
 - 1) określenia zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu
 - 2) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
 - 3) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
 - 4) określenie wstępnej wysokości wkładu budowlanego terminu jego wpłaty bądź terminów wpłat ratami
 - 5) określenie terminu zakończenia inwestycji i ustalenia wysokości wkładu budowlanego
 - 6) tryb i skutki wypowiedzenia umowy
 - 7) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do poniesienia kosztów zawarcia umowy notarialnej i założenia księgi wieczystej dla ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust.1 powstaje „ekspektatywy” własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
3. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część
4. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 63

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w § 62 ust. 1 pkt. 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.

§ 64

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby o której mowa w art 18 ust 1 USM albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków, albo osób, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 65

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

§ 66

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

§ 67

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy - Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

§ 68

1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.
3. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej przypadającemu na ten lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 41 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych według stanu na dzień ustania członkostwa.
4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem Spółdzielni.
5. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 1 niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
6. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

§ 69

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Spółdzielnia w terminie 14 dni od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.
2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu

§ 70

1. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3
2. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

3. Przepisów ustawy o której mowa w ust. 2, o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 24¹ i art. 26. Do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy, o której mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.
4. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje rada nadzorcza spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Z żądaniem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, występuje zarząd spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

V PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI

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

§ 71

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka Spółdzielni
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 USM, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, z zastrzeżeniem pkt. 2
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu Państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 USM, oraz § 87 ust. 1 i 2 Statutu.
2. Koszty wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka spółdzielni na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

§ 72

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

§ 73

W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 71 Statutu, przeznaczają się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu Państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 74

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w art.4 ust. 1 i 1¹ USM oraz w § 87 Statutu.
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Członek ponosi wszelkie koszty związane z umową o przeniesienie prawa własności lokalu w szczególności:
 - 1) wszelkie koszty zawarcia aktu notarialnego,
 - 2) koszty założenia księgi wieczystej i wpisów do niej,
 - 3) koszty łączenia, podziału nieruchomości oraz ewidencji gruntów i budynków w wysokości przekraczającej zwrot od Skarbu Państwa.

C. Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu użytkowego, garażu istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca.

§ 75

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym i garażu istniejącego w dniu wejścia w życie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu, jeżeli nakłady na budowę tego lokalu poniósł najemca lub jego poprzednicy prawni. Zawarcie umowy następuje po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem (garażem), o których mowa w § 87 Statutu
 - 2) spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z umową o przeniesienie prawa własności lokalu w szczególności:
 - 1) wszelkie koszty zawarcia aktu notarialnego,

- 2) koszty założenia księgi wieczystej i wpisów do niej,
- 3) koszty łączenia, podziału nieruchomości oraz ewidencji gruntów i budynków w wysokości przekraczającej zwrot od Skarbu Państwa.

§ 76

Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni najpóźniej w dniu przed terminem zawarcia z najemcą umowy o przeniesienie własności lokalu.

VI ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH, W TYM GARAŻY

§ 77

1. Spółdzielnia po wniesieniu opłaty rejestracyjnej rejestruje wnioski o zamianę mieszkań złożone przez członków nie mających partnerów do zamiany.
2. Spółdzielnia w granicach istniejących możliwości realizuje wnioski o zamianę mieszkań na mieszkania odpowiadające potrzebom członków i ich rodzin.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom wzajemną zamianę lokali mieszkalnych z osobami zajmującymi lokale mieszkalne nie stanowiące własności Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi Statutu. Powyższa zamiana wymaga zgody zarządców mieszkań.

§ 78

Realizacja zamiany mieszkań o statucie lokatorskim obejmuje również wymianę dotychczas zajmowanych mieszkań między członkami i zawarcie stosownych umów ze Spółdzielnią.

§ 79

Decyzję w sprawie zamiany mieszkań podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek zainteresowanych stron.

§ 80

1. Zamiana spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
2. Forma aktu notarialnego jest również wymagana przy zamianie między członkami lub z innymi osobami spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, (garażu) i odrębnej własności lokalu użytkowego (garażu).

§ 81

Przy rozliczeniach z członkami w związku z zamianą mieszkań, o której mowa w § 77 ust. 2 i § 78 Statutu oraz przy określeniu zobowiązań finansowych z tego tytułu, stosuje się odpowiednio postanowienia Statutu o wnoszeniu i zwrocie wkładów.

§ 82

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym. Szczegółowe zasady zamiany mieszkań i wysokości opłat określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VII ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU

§ 83

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym, ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członków z własnych środków na wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 84

1. W przypadku zwolnienia lokalu, rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem spółdzielni lub bezpośrednio między członkami zwalnającym i otrzymującym lokal.
2. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia dodatkowego, a członek obejmujący ten lokal wpłaca tę samą kwotę. Powyższe nakłady ujęte są w wycenie wartości rynkowej lokalu.

§ 85

1. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
2. W przypadku, gdy lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wraz z wyposażeniem dodatkowym przekazany jest spółdzielni, wypłaca się członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu i obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie dodatkowe jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego używania.

§ 86

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

VIII OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 87

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali użytkowych w tym garaży wnoszą opłaty eksploatacyjne i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych i stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
5. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili wydania tym członkom lokali uiszczają oni opłaty określone w ust. 1, 3 i 4.
6. Właściciele nie będący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. § 89 Statutu 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, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
7. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 8, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy gazu, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, anteny zbiorczej, domofonów, wieczystego użytkowania oraz odpisy na fundusz remontowy i inne fundusze Spółdzielni objęte Regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

10. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 4 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź w budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
11. Do zobowiązań spółdzielni z innych tytułów, o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 zalicza się w szczególności:
 - 1) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami
 - 2) koszty określenia przez Spółdzielnię przedmiotu odrębnej własności poszczególnych lokali
 - 3) odsetki ustawowe, umowne i od należności publiczno – prawnych
 - 4) koszty upomnienia z tytułu zwłoki w regulowaniu opłatWysokość kosztów upomnienia ustala Rada Nadzorcza
12. Koszty eksploatacji i utrzymania o których mowa w ust. 1, 2, 3 i 4 ustalone są na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidzianych do poniesienia w danym roku według zasad określonych w Regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 88

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. 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.

§ 89

1. Decyzje o wysokości opłat, o których mowa w ust. 5 podejmuje Zarząd po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej na podstawie planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
Regulamin ten powinien m.in. określać jednostkę rozliczeniową kosztów. Jednostką tą jest 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu w odniesieniu do niektórych elementów kosztów liczba osób zamieszkałych w lokalu, a w przypadku dostaw ciepła i wody – wskazania urządzeń pomiarowych.
3. Różnica między faktycznymi przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Opłaty, o których mowa w § 87 Statutu powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Za opóźnienie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na pisemny wniosek członka, Zarząd Spółdzielni, może częściowo umorzyć należność odsetkową z tytułu zwłoki w płatności opłat za używanie lokalu.
Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby

niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

5. Opłaty, o których mowa w § 87 ust. 1, 2, 3, 4 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków, co najmniej 14 dni przed Spółdzielni, osoby upływem terminu wnoszenia opłat.
7. Członkowie niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 22 ust. 2 i 3 Statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia członków Spółdzielni z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 90

1. Członek zamierzający przekazać lokal Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązany jest do zawiadomienia administracji Spółdzielni, przynajmniej 14 dni przed planowanym zdaniem lokalu.
2. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu mieszkalnego a ustaje po 14 dniach od przekazania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy do dyspozycji Spółdzielni, nie później niż po upływie 14 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osób wspólnie z nim zamieszkałym, a w przypadku konieczności wymiany urządzeń sanitarnych, wykonania naprawy tynku, prac malarskich lub wymiany materiałów podłogowych – ustaje po upływie 30 dni.
3. Obowiązek uiszczania opłat nie może ustać przed wygaśnięciem prawa do lokalu. W przypadku, gdy członek przed wygaśnięciem prawa do lokalu przekazuje mieszkanie do dyspozycji Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy na w/w osobie ciąży obowiązek uiszczania opłaty za używanie lokalu do dnia wygaśnięcia prawa do lokalu.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.

§ 91

1. Zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni z tytułu opłat obciążają solidarnie członka, właściciela, najemcę, użytkownika bez tytułu prawnego i ich małżonków.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.
3. Użytkownicy bez tytułu prawnego opłacają comiesięcznie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z zajmowanego lokalu odpowiadające opłatom regulowanym przez członków Spółdzielni.

IX USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 92

1. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą:
 - 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu, o której mowa w § 62.
2. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
3. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia ustania jej bytu prawnego.

§ 93

Członkostwo w Spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w § 68 i § 69. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w Spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

§ 94

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

X SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

A. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

§ 95

1. W razie śmierci członka spadkobierca powinien w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku, a jeżeli postępowanie sądowe o to stwierdzenie nie zostało zakończone w tym terminie, złożyć dowód jego wszczęcia.
2. 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 wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

3. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 oraz 2 stosuje się odpowiednio.
4. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje pełnomocnikowi, jeżeli jest członkiem Spółdzielni.

§ 96

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

§ 97

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i do przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.

B. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

§ 98

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach wskazanych w Statucie.
2. Po wygaśnięciu prawa do lokalu członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje wywodzą od członka, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni w stanie wolnym od osób i rzeczy. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczania lokalu zamiennego.

§ 99

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

§ 100

1. W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osobom bliskim przysługuje roszczenie o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa

- w ust. 1, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zamieszkać w tym lokalu, przysługuje roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.
 4. Osoba, o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 5. W przypadku ustania członkostwa, w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust. 1 przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.
 6. Do zachowania roszczeń wynikających z art. 15 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych małżonek, zstępni, wstępni i rodzeństwo nie mają obowiązku uzupełnienia różnicy wkładu mieszkaniowego wynikającego na dzień wygaśnięcia a zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego pod warunkiem nie wygaśnięcia roszczenia.
W tym przypadku następuje waloryzacja wkładu mieszkaniowego proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu.
Koszty ustalenia aktualnej wartości rynkowej prawa do lokalu ponosi zainteresowany członek Spółdzielni.
 7. Jeżeli zgłasza się kilku uprawnionych, rozstrzyga Sąd w postępowaniu nieprocesowym.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu do wystąpienia do Sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

C. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego

§ 101

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie.
2. Ponadto Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego jeżeli członek nie wykonuje w lokalu działalności zgodnie z przeznaczeniem tego lokalu i w ciągu 6 miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego przez Spółdzielnię wezwany, działalności tej nie podejmie, chyba, że są to przyczyny od niego niezależne,

§ 102

Po wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego członek oraz osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od chwili wygaśnięcia prawa. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.

D. Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu

§ 103

W razie wygaśnięcia prawa do lokalu byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka przysługuje po potrąceniu należności przypadających Spółdzielni:

1. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – zwrot udziału oraz wkładu mieszkaniowego lub jego części, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, na zasadach określonych w § 30 Statutu,
2. W przypadku własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu zwrot równowartości tego prawa na zasadach określonych w § 49
3. W razie ustania członkostwa w okresie oczekiwania na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, byłemu członkowi lub spadkobiercom zmarłego członka, przysługuje zwrot kwot wniesionych na poczet wkładu mieszkaniowego zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, jeżeli nie uzyskali członkostwa w trybie **§100** ust.2 Statutu,
4. W razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć przed wyodrębnieniem własności lokalu, byłemu członkowi przysługuje zwrot kwot wniesionych na wkład budowlany zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość,
5. Postanowienia pkt. 4 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych .

§ 104

Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z:

1. Tytułu udziałów - na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego roku, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni,
2. Tytułu równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
3. Tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego lub mieszkaniowego – na dzień ustania członkostwa.

§ 105

Wypłata kwot należnych byłemu członkowi, spadkobiercom zmarłego członka lub prawnym następcem członka – osoby prawnej, powinna być dokonana:

1. Z tytułu udziałów - w ciągu jednego miesiąca od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie,
2. Z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego – nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku,
3. Z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie 14 dni od rozstrzygnięcia przetargowego.

XI NAJEM LOKALI

§ 106

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne w budynkach:
 - 1) wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię, na które nie zostały zawarte umowy o budowę, lokale mieszkalne z odzysku wolne w sensie prawnym
 - 3) lokale niepełnowartościowe pod względem techniczno-użytkowym lub o małym metrażu dla byłych członków wykluczonych lub wykreślonych ze Spółdzielni z powodu nie uiszczania opłat za używanie lokalu.
2. Pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego ma członek Spółdzielni.
3. W przypadku braku zgłoszeń członków, pierwszeństwo najmu lokalu mieszkalnego innej osobie przysługuje w drodze wygranego nieograniczonego przetargu lub ofert ogłoszonego w lokalnych mediach. Ogłoszenie winno zawierać termin składania ofert.

§ 107

Członek może być najemcą lokalu mieszkalnego o ile on i współmałżonek nie posiada innego tytułu prawnego do lokalu.

§ 108

Opłaty za najem lokali mieszkalnych nie mogą być niższe niż opłaty, które wnosiłby członek Spółdzielni któremu przysługiwałoby spółdzielcze prawo do wynajętego lokalu.

§ 109

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się (kaucja).
2. Szczegółowe zasady zawierania umów o najem, obowiązek wnoszenia kaucji i innych opłat określa.
3. W sprawach nieuregulowanych w Statucie do najmu lokali mają zastosowanie przepisy Ustawy o ochronie praw lokatorów i przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 110

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe.
2. Dobór najemców lokali użytkowych następuje w drodze przetargu lub wyboru ofert przeprowadzonego według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Warunki wynajmu lokali użytkowych określone są w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą.

XII GARAŻE

§ 111

1. Spółdzielnia może budować garaże i oddawać je w użytkowanie:
 - 1) członkom Spółdzielni – na zasadzie odrębnej własności prawa do garażu,
 - 2) innym osobom – na zasadzie najmu.
2. Spółdzielnia może ustanawiać na rzecz członków Spółdzielni odrębną własność garażu wolnego w sensie prawnym.
3. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garażu Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem Spółdzielni umowę przeniesienia własności garażu na zasadach i w trybie przewidzianym dla przeniesienia własnościowego prawa do lokalu.

§ 112

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, które przysługuje członkowi lub osobie niebędącej członkiem, nie jest związane z prawem do lokalu mieszkalnego czy użytkowego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu jest zbywalne i podlega dziedziczeniu, egzekucji niezależnie od charakteru prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego członkowi.
3. Do istniejącego spółdzielczego własnościowego prawa do garażu stosuje się przepisy o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

§ 113

1. Garaż może być używany wyłącznie do przechowywania pojazdu mechanicznego członka lub wspólnie z nim zamieszkałych osób.
2. Dokonywanie zmian, przeróbek bez zgody Zarządu Spółdzielni, a także używanie garażu niezgodnie z przeznaczeniem stanowi podstawę do uchylenia przydziału lub rozwiązania umowy o najem garażu.
Z chwilą uchylenia przydziału spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wygasa.
3. Poza wypadkami określonymi w ust. 2 spółdzielcze własnościowe prawo do garażu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa, chyba że członek przed upływem tego terminu zbył to prawo na rzecz wspólnie zamieszkałych osób lub innemu członkowi Spółdzielni.
4. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do garażu członek Spółdzielni a w wypadku rozwiązania umowy najmu osoba, której to prawo przysługiwało zobowiązani są garaż opróżnić i przekazać Spółdzielni.
5. Po opróżnieniu garażu Spółdzielnia zwraca członkowi równowartość tego prawa na zasadach i wysokości określonych w § 106 Statutu, zaś najemcy zwrot kaucji na warunkach określonych w umowie najmu.

§ 114

1. Członek Spółdzielni lub inna osoba może także używać garaż na zasadzie najmu.
2. Umowa najmu powinna być zawarta na piśmie i uwzględniać postanowienia Statutu. Umowa musi w szczególności określać:
warunki korzystania z garażu na zasadzie najmu, wysokość kaucji, a także warunki przekazania Spółdzielni garażu i zwrotu kaucji.

§ 115

Warunki korzystania z garażu, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu określa umowa o budowę garażu, którą Spółdzielnia powinna zawrzeć z członkiem Spółdzielni przed rozpoczęciem inwestycji.

Umowa powyższa powinna być zgodna z postanowieniami Statutu oraz szczegółowymi zasadami korzystania przez członka z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

XIII ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 116

1. Organami Spółdzielni są:
 - 1) Walne Zgromadzenie
 - 2) Rada Nadzorcza zwana Radą,
 - 3) Zarząd,
2. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka Rady następuje także w głosowaniu tajnym. Jego odwołanie wymaga uzasadnienia.
3. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do Rady Nadzorczej Spółdzielni i przy podejmowaniu uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale.
4. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

A. Walne Zgromadzenie.

§ 117

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
3. Członek ma jeden głos w głosowaniu bez względu na ilość posiadanych udziałów.
4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, a także zaproszeni goście.
5. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
6. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w Walnym Zgromadzeniu

przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej

7. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosów.

§ 118

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

1. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
2. Rozpatrywanie sprawozdań Rady 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 Zarządowi,
3. Rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
4. Podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
5. Podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości z wyłączeniem ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności lokalu, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej oraz w sprawie nabycia zakładu lub innej jednostki wyodrębnionej,
6. Podejmowania uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
7. Oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. Podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
9. Rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
10. Uchwalanie zmian Statutu,
11. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. Wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
13. Wybór i odwoływanie członków Rady, o których mowa w §136 Statutu
14. ustalanie wysokości odsetek za zwłokę w uiszczaniu opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na zajmowane przez członków lokale,
15. decydowanie o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym i zasad gospodarki finansowej tych osiedli,
16. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.
17. podejmowanie uchwał w sprawie składek członków na wykonanie zadań Związku Spółdzielczego, do którego Spółdzielnia przystąpiła,
18. uchwalanie wysokości i zasad wypłat diety dla członków Rady Nadzorczej.

§ 119

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca, po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - 1) Rady,
 - 2) przynajmniej 1/10 nie mniej jednak niż 30 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

5. Walne Zgromadzenie w wypadkach określonych w ust. 3 zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

§ 120

1. O czasie, miejscu, i porządku obrad Walnego Zgromadzenia uprawnionych zawiadamia się na piśmie co najmniej na 21 dni przed terminem Zgromadzenia, przez wywieszenie ogłoszeń w biurze zarządu i na tablicach ogłoszeń na klatkach schodowych budynków Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni. Ponadto zawiadamia się Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajową Radę Spółdzielczą.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów Uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

§ 121

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

§ 122

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w §120. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu Zarządu w związku z nie udzieleniem absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

4. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów, bez względu na liczbę obecnych osób uprawnionych do głosowania. Uchwała jest podjęta gdy za uchwałą oddano więcej głosów niż przeciw uchwale.
5. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów w przypadku odwołania Prezesa Zarządu
6. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę kwalifikowaną większością głosów w przypadkach:
 - 1) zmian w statucie spółdzielni
 - 2) połączenia spółdzielni, przy obecności przynajmniej połowy członków spółdzielni
 - 3) likwidacji spółdzielni przy obecności przynajmniej połowy członków spółdzielniUchwała jest podjęta większością kwalifikowaną gdy odda swój głos za uchwałą nie mniej niż 3/4 uczestniczących w walnym zgromadzeniu uprawnionych do udziału w głosowaniu członków spółdzielni.
7. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniu Walnego Zgromadzenia na którym uchwała była poddana pod głosowanie uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

§ 123

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu niezgodności z prawem lub postanowieniami Statutu: na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.
3. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania – w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

§ 124

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady lub upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenia wybiera Prezydium w składzie, co najmniej: przewodniczący, sekretarz i dwaj asesorowie. Prezes Zarządu nie może wchodzić w skład Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Szczegółowy tryb obradowania i podejmowania uchwał Walnego Zgromadzenia określa niniejszy Statut.

§ 125

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują: przewodniczący i sekretarz.
2. Protokoły z Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.

3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni, co najmniej przez 10 lat.
4. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

§ 126

1. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące Komisje:
 - 1) Komisje 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, wykonanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisje wyborczą w składzie 3 osób.
Do zadań Komisji należy sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydatów na delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości (Komisja jest wybierana gdy porządek obrad przewiduje wybór członków Rady Nadzorczej).
 - 3) Komisje wnioskową w składzie 3 osób.
Do zadań Komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na:
 - a) wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku
 - b) na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
 - 4) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący Komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły Komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia

§ 127

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając 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 głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący 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 zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłoszenia wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 128

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 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.
4. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 129

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 5 spośród członków Spółdzielni.
2. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
3. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych.
4. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
5. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
6. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
7. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają do Komisji Wyborczej, członkowie Spółdzielni, w terminie ustalonym przez przewodniczącego Zgromadzenia.
8. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem:
 - a) imienia i nazwiska kandydata,
 - b) imienia i nazwiska osoby zgłaszającej,

9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - a) zatrudnienia w Spółdzielni
 - b) prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - c) pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - d) zalegania z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 - e) liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Do zgłoszenia kandydatury członka nieobecnego na Walnym Zgromadzeniu należy dołączyć jego pisemną zgodę na kandydowanie oraz informację, o których mowa w ust. 9.
11. Komisja Wyborcza sporządza listę kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
12. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo-Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
13. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
14. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
15. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż ustalona przez Komisję Wyborczą,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwisk nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
16. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
18. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
19. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.

§ 130

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, bez względu na liczbę obecnych osób uprawnionych do głosowania. Odwołanie może nastąpić o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §120, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 131

Postanowienia §129 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 132

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu odbywa się w sposób tajny.

§ 133

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
2. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w §120 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.

§ 134

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

B. Rada Nadzorcza

§ 135

Rada Sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 136

1. Rada składa się z 5 członków wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat i trwa od walnego Zgromadzenia na którym została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z Prezesem Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni.
4. Nie można być Radzie Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 137

Członków Rady wybiera Walne Zgromadzenie.

§ 138

Mandat członka Rady wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

1. Odwołania większością 2/3 głosów przez organ, który dokonał wyboru, bez względu na liczbę obecnych osób uprawnionych do głosowania.
2. Pisemnego zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Rady Nadzorczej.
3. Ustania członkostwa w Spółdzielni.
4. Odwołania pełnomocnika przez osobę prawną

§ 139

W razie utraty mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji w to miejsce do końca kadencji wchodzi do Rady Nadzorczej członek, który uzyskał największą liczbę głosów w wyborach na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni. Przy równej liczbie głosów członkiem Rady Nadzorczej zostaje ten, który posiada dłuższy staż członkowski.

§ 140

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) Uchwalanie planów gospodarczych
 - 2) Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a. badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b. dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych i społeczno – gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c. przeprowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków ,
 - 3) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,
 - 4) Podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych i występowania z nich,
 - 5) Zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) Rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, pracowników Spółdzielni,
 - 7) Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a Zarządem lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
 - 9) Uchwalanie Regulaminu Zarządu,
 - 10) Uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalanie wysokości wkładów,
 - 11) Uchwalanie zasad zaliczania na wkładu wartości pracy własnej członka i jego rodziny,
 - 12) Uchwalanie regulaminu używania lokalu w domach Spółdzielni oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) Uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, opiniowanie wniosków Zarządu w sprawie ustalania opłat za lokale oraz szczegółowych zasad rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby c.o. do mieszkań wyposażonych w przygrzejnikowe zawory termostatyczne - podzielniki kosztów ogrzewania,
 - 14) Opracowanie zasad konkursu na prezesa Zarządu i jego przeprowadzenie
 - 15) Wybór w drodze konkursu prezesa Zarządu oraz jego odwoływanie. Odwołanie wymaga uzasadnienia.
 - 16) Rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu,
 - 17) Zwolywanie Walnego Zgromadzenia na warunkach określonych w Statucie,
 - 18) Uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonywaniem zaleceń polustracyjnych,

- 19) Uchwalenie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - 20) Uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 21) Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia, zbycia lub likwidacji środków trwałych,
 - 22) Współdziałanie z organami Rady Spółdzielni, organami władzy samorządowej, organami administracji państwowej oraz innymi organizacjami w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, kulturalnych w osiedlu o charakterze ogólnomiejskim,
 - 23) Zawieszanie w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej i Zarządu, który dopuścił się naruszenia zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - 24) Uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia
 - 25) Wybór biegłego rewidenta i udział w jego pracach
 - 26) Podejmowanie uchwały w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa
 - 27) Ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku, gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - 28) Podejmowanie uchwały w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.**
2. Rada Nadzorcza może żądać od Prezesa Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi, dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

§ 141

1. Posiedzenia Rady zwołuje przewodniczący rady lub w razie nieobecności - zastępca przewodniczącego co najmniej raz na miesiąc.
2. Pierwsze posiedzenie Rady zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady.
3. Posiedzenie Rady powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie tygodnia od dnia zgłoszenia wniosku.

§ 142

W posiedzeniach Rady mogą uczestniczyć z głosem doradczym: Zarząd, przedstawiciele Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz inni zaproszeni goście.

§ 143

1. Rada ze swojego grona wybiera Prezydium, którego zadaniem jest organizowanie pracy Rady.
 - 1) Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz może powołać inne Komisje stałe lub czasowe.

2. Wewnętrzną strukturę Rady, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

C. Zarząd

§ 144

1. Zarząd Spółdzielni jest jednoosobowy i stanowi go Prezes Zarządu wybrany przez Radę Nadzorczą.
2. Kandydat na Prezesa Zarządu powinien posiadać wykształcenie wyższe o kierunku ekonomicznym lub technicznym. Wymagany jest co najmniej 3 letni staż na samodzielny stanowisku kierowniczym i umiejętności zarządzania zakładem pracy, licencję zarządcy nieruchomości.
3. Kandydat na prezesa Zarządu winien przedstawić zaświadczenie o niekaralności z Centralnego Rejestru Skazanych
4. Rada może w każdej chwili odwołać Prezesa Zarządu. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać Prezesa Zarządu o ile nie udzielono mu absolutorium. Odwołanie przez Radę wymaga pisemnego uzasadnienia.

§ 145

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w Prawie Spółdzielczym lub Statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) sporządzanie planów gospodarczych,
 - 2) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 3) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 4) sporządzanie sprawozdań okresowych i sprawozdań finansowych,
 - 5) zwoływanie Walnego Zgromadzenia
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) współdziałanie z organami władzy samorządowej i administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
 - 9) zaskarżanie do Sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z prawem,
 - 10) zawieranie umów o budowę lokali
 - 11) ustalanie opłat za używanie lokali po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej
 - 12) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do okalu
 - 13) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu
 - 14) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu
 - 15) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów
3. Zarząd pracuje na odbywanych okresowo posiedzeniach.
4. Zarząd opracowuje regulaminy niezastrzeżone dla innych organów
5. Tryb obradowania i podejmowania uchwał przez Zarząd oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 146

1. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady, może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej inną osobę. Osoba kierująca bieżącą

- działalnością gospodarczą Spółdzielni jest kierownikiem Spółdzielni jako zakładu pracy w rozumieniu kodeksu pracy.
2. Osoba o której mowa w ust. 1 kieruje bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu.
 3. Postanowienia ust. 1 i 2 nie wyłączają uprawnień Zarządu do podejmowania uchwał w każdej sprawie dotyczącej bieżącej działalności Spółdzielni.
 4. Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody Rady może udzielić innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 147

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składa Prezes Zarządu lub jego dwaj pełnomocnicy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoba upoważniona do składania zamieszcza swój podpis.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo Prezesowi Zarządu lub pełnomocnikowi, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.

§ 148

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu. Na czas pełnienia przez członka Rady Nadzorczej funkcji Prezesa Zarządu mandat członka Rady ulega zawieszeniu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkiem Rady Nadzorczej lub Prezesem Zarządu nie może być osoba karana za przestępstwo umyślne.

§ 149

1. Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes Zarządu winni czynu lub zaniechania, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę odpowiadają za nie osobiście.
2. Do odpowiedzialności członków Rady Nadzorczej i Prezesa Zarządu mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników.
W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do Zarządu lub niezatrudnionych w Spółdzielni, kwotę równą trzykrotnego wynagrodzenia miesięcznego w Spółdzielni za ostatni kwartał.

§ 150

Członkowie Rady Nadzorczej i Prezes 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 m.in. podmiotach mających zawarte ze Spółdzielnią umowy o dostawę i usługi (art. 56 § 3 Ustawy – Prawo spółdzielcze).

XIV GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 151

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

§ 152

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.

§ 153

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

§ 154

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty,
 - 2) fundusz inwestycyjny,
 - 3) fundusz długoterminowych spłat kredytów i odsetek od kredytów
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oraz ust. 2 i 3 określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 155

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 162 ust 3 Statutu.

§ 156

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się między innymi na:
 - 1) Zwiększenie odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) Zwiększenie funduszu zasobowego

- 3) Pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 157

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

§ 158

1. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 157 ust. 1 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 ustalone 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 określone przez Radę Nadzorczą.

§ 159

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 ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 160

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorczą.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. 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 budynku.

§ 161

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

1. Określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków-budynek,
2. Określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych),
3. Różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
4. Możliwość różnicowania obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności,
5. Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 162

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

1. Budynek jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła jest budynek,
2. Fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
3. Okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
4. Stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
5. Stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
6. Terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru.

§ 163

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
 - 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstały z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka spółdzielni
4. Prace wymienione w ust.1 powstałe w wyniku wady budynku a niezawinione przez lokatora, wykonuje Spółdzielnia.

§ 164

Naprawy i wymiany w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomościami niewymienione w § 163 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 165

1. Finansowanie remontów określonych w § 163 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane 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 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

§ 166

1. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nie uregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy prawa.
2. Rada może określić w regulaminach, w miarę potrzeby, szczegółowe zasady gospodarki Spółdzielni w ramach przepisów prawa i postanowień Statutu.

XV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 167

Wszelkie zmiany w Statucie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia, podjętej w głosowaniu 2/3 uprawnionych do głosowania zgromadzonych członków.

§ 168

Statut wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od wpisania do rejestru sądowego.

Spis treści

I POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	1
II CZŁONKOWIE.....	3
A. Warunki przyjęcia na członka, tryb postępowania.....	3
III PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	6
A. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze.....	9
B. Wkłady.....	9
B.1.1. Wkłady mieszkaniowe.....	10
B.1.2. Wkłady budowlane.....	12
IV TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI.....	14
A. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	14
B. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	16
C. Odrębna własność lokalu.....	20
V PRZENOSZENIE WŁASNOŚCI LOKALI.....	23
A. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.....	23
B. Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu w prawo odrębnej własności lokalu.....	24
VI ZAMIANA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH, W TYM GARAŻY.....	25
VII ROZLICZENIE Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.....	26
VIII OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.....	27
IX USTANIE CZŁONKOSTWA.....	30
X SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA.....	30
A. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	30
B. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.....	31
XI NAJEM LOKALI.....	34
XII GARAŻE.....	35
XIII ORGANY SPÓLDZIELNI.....	36
A. Walne Zgromadzenie.....	36
B. Rada Nadzorcza.....	43
C. Zarząd.....	46
D. Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu.....	47
XIV GOSPODARKA SPÓLDZIELNI.....	48
XV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.....	51