

**STATUT
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W OLEŚNIE**

MAJ 2018

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa w Oleśnie i zwana jest dalej Spółdzielnią.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Statutu, ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. Z 2017r. poz. 1560 ze zm.), ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity DZ. U. z 2013r. 1222 ze zm.) i innych ustaw.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest miasto Olesno ul. ks. Gustawa Łysika 1
2. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Przedmiotem działalności jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
3. Przedmiot działalności realizowany będzie przez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
- 5) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

§ 4

Dla realizacji zadań określonych w § 3 Spółdzielnia:

- 1) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
- 3) zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków - na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,

§ 5

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

§ 6

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

II. Członkowie

§ 7

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

§ 8

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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w art. 15 ust. 2 lub 3 u.s.m., 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 u.s.m., w przypadkach przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 3 u.s.m., 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.
2. Przepisy § 7 ust. 1, 3 i 4 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do garażu wolnostojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m
3. Członkiem spółdzielni może być najemca, o którym mowa w art. 48 ust. 1 u.s.m. Przepisy dotyczące członkostwa właścicieli lokali stosuje się odpowiednio.
4. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo ekspektatywa własności należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, nie dłuższego niż 12 miesięcy, wyboru dokonuje spółdzielnia. Do czasu rozstrzygnięcia, o którym mowa w zdaniu drugim, lub wyboru, o którym mowa w zdaniu trzecim, osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu albo

ekspektatywa własności, mogą wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu wykonywania uprawnień wynikających z członkostwa w spółdzielni.

§ 9

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do uzyskania w budynkach nowobudowanych spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia tego prawa.
3. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 członek powiadamiany jest pisemnie.
4. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa ust. 2 przez członków, Spółdzielnia przedkłada oferty innym osobom.
Członkostwo tych osób powstaje z chwilą nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo z chwilą nabycia ekspektatywy własności.
5. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być przez spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka albo osoby ubiegającej się o prawo odrębnej własności na warunkach prawa odrębnej własności.
6. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
7. Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 5 i 6 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
8. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu zawiadamia się poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w prasie lokalnej w terminie 14 dni przed wyznaczoną datą przetargu.
9. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

10. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji nabywcy uiszcza on opłaty, o których mowa w § 71 statutu.
11. W wypadkach, gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez Spółdzielnię, na mocy art. 17¹² u.s.m., spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy.
12. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - 3) wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni.

§ 10

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności, jeżeli:

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

§ 11

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni właściciela lokalu (najemcę lokalu w budynku przejętym przez spółdzielnię od przedsiębiorstwa państwowego) jest złożenie deklaracji członkowskiej. Deklaracja powinna być złożona pod rygorem nieważności w formie pisemnej i podpisana przez osobę ubiegającą się o członkostwo. Deklaracja powinna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do osób prawnych – członków Spółdzielni ich nazwę

i siedzibę. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych lub o ograniczonej zdolności do takich czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.

2. Organem Spółdzielni właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków Zarządu lub osób do tego przez Zarząd upoważnionych z podaniem daty decyzji Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7 ust. 1.
5. Decyzja w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O decyzji Zarządu Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji.
6. W razie podjęcia przez Zarząd decyzji odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej decyzji należy podać jej uzasadnienie oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia odwołania.
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, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
8. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr w części dotyczącej zainteresowanego.

§ 12

Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego użytkowego (w tym do garażu lub do miejsca postojowego), lub które zostało nabyte w sposób pochodny w każdym czasie,
- 3) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, lub lokalu o innym przeznaczeniu,

4) najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

§ 13

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 art. 18 u.s.m.

2. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 u.s.m.

Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

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

4. 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.

5. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.

6. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.

III. Prawa i obowiązki członków

1. Postanowienia ogólne

§ 14

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- 1) prawo udziału w walnym zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika,
- 2) czynne i bierne prawo wyborcze do organów spółdzielni,
- 3) prawo czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków związanych z jej działalnością, a także brania udziału w realizacji jej zadań statutowych,
- 4) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia.
- 5) prawo otrzymywania odpisów statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu nieodpłatnie,
- 6) prawo otrzymywania kopii uchwał organów spółdzielni,
- 7) prawo do otrzymywania kopii protokołów organów spółdzielni protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem postanowień art. 18 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze,
- 8) prawo używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, uzyskanego na podstawie umowy,
- 9) prawo pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu,
- 10) prawo do zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności przepisami prawa lub statutu,
- 11) prawo do otrzymywania w sposób wskazany w Statucie i ustawie informacji o czasie, miejscu, porządku obrad Walnego Zgromadzenia, informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą

przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz o prawie do zapoznania się z tymi dokumentami,

- 12) prawo żądania w trybie określonym w Statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw i prawo zgłaszania projektów uchwał,
- 13) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonych ustawą i Statutem,
- 14) prawo zaznajamiania się z wnioskami polustracyjnymi i informacją Zarządu o ich realizacji,
- 15) prawo żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących działalności spółdzielni,
- 16) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 17) prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta - w przypadku uczestniczenia w obradach Walnego Zgromadzenia,
- 18) prawo odwoływania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał podjętych przez organy Spółdzielni,
- 19) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
- 20) prawo zawarcia umowy ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
- 21) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym Statutem spółdzielni,
- 22) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
- 23) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo

do lokalu,

24) korzystanie z innych praw określonych w Statucie.

2. Uprawnienia przewidziane w ust. 1 nie obejmują treści protokołów obrad organów spółdzielni, których ujawnienie naruszyłoby przepisy ustawy o ochronie danych osobowych.
3. Koszty wydania kopii dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 6 i 7 określa Rada Nadzorcza spółdzielni.
4. Członek, zainteresowany zaznajomieniem się z dokumentami, o których mowa w ust. 1, zgłasza na opracowanym przez Spółdzielnię druku zarządowi wykaz dokumentów, z którymi chce się zapoznać. Zarząd wyznacza termin udostępnienia tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.
5. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy.

§ 15

1. Członek Spółdzielni jest obowiązany:
 - 1) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany,
 - 2) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących dokonania podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,
 - 3) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
 - 4) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie,

- 5) uiszczać terminowo co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) zawiadomić Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
- 7) zawiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale).
- 8) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- 9) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
- 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,
- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac i ich wykonania,
- 12) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 13) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,
- 14) wykonywać inne obowiązki określone w Statucie.

B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

1. W przypadku wniesienia przez członka odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołania.
2. Postanowienia statutu w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W wypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

§ 20

Od decyzji w sprawach wniosków i skarg skierowanych do organów Spółdzielni członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 21

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

§ 22

1. Wnioski i skargi członków kierowane do Rady Nadzorczej powinny być rozpatrzone w ciągu 3 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwienia wniosku lub skargi Rada Nadzorcza zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie w terminie 14 dni.
2. Jeżeli wniosek lub skarga zostały rozpatrzone negatywnie członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w terminie 30 dni od otrzymania pisma. Odwołanie to powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

A. Zasady ogólne wnoszenia wkładów

§ 23

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

§ 24

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 9 ust. 15 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie - na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek. W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem zasad określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą zawierających:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczane metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),

- 4) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym,
- 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni, łazienki, podłogi),
- 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).

§ 25

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 23, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami, wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 26

1. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy - członek powinien dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

D. Zasady ogólne przekształcania tytułów prawnych do lokalu

§ 27

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, aby Spółdzielnia przeniosła na niego prawo odrębnej własności lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust. 1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, których koszt budowy sfinansowany został ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§ 28

Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.

§ 29

1. Na pisemne żądanie najemcy garażu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.
2. Na pisemne żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 30

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 27 i 28 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 29, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną chyba, że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 31

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokalu
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych do określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem Spółdzielni rozliczanym na ogół członków niezrefundowanym przez Skarb Państwa.
4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.
5. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów wymienionych w ust. 2, 3, 4 określa Rada Nadzorcza.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

E. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 32

1. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie, na rzecz której ustanowione jest prawo, lokal mieszkalny do używania, a osoba ta zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i w statucie spółdzielni. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może

być ustanowione na rzecz członka spółdzielni albo członka spółdzielni i jego małżonka.

2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje przez zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, mocą której Spółdzielnia zobowiązuje się oddać osobie ubiegającej się o ustanowienie tego prawa lokal mieszkalny do używania a osoba ubiegająca się zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i Statucie Spółdzielni.

Umowa ta powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
7. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.
8. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.
9. Wydane przed dniem 24 kwietnia 2001 r. przydziały spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mają charakter umowy między Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

10. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanawiane

na rzecz - osoby prawnej.

11. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 33

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

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
- 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
- 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
- 4) inne postanowienia określone w statucie.
- 5) określenie wielkości lokalu, terminu oddania lokalu oraz terminu i wysokości wpłat na wkład mieszkaniowy,
- 6) zobowiązanie Spółdzielni do zawarcia umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z chwilą nadejścia terminu oddania lokalu,
- 7) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.

2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.

3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w ust. 1 pkt. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.
5. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
6. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba, o której mowa w ust. 1, jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
7. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego nie wniesioną część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
8. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
9. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 8, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
10. Jeżeli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 8, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.
11. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 41 Statutu, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 36 ust. 4 - 6 statutu oraz zobowiązuje się do spłaty

długu obciążającego ten lokal zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

12. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 37 ust. 1 – 3 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
13. Członek osoba uzyskujący/ca ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 37 ust. 2 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 34

1. Członek, o którym mowa w § 9 ust. 7 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 9 ust. 10 i 11 Statutu, prawo odrębnej własności, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 35

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszczy wszystkie zaległe opłaty.

2. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1 i 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹ u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
5. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ u.s.m.
 - 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 u.s.m., zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 36

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 postanowieniem Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt.1 Statutu w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 72 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 41 ust. 3 – 5 statutu występują osoby uprawnione, spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
5. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
6. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 37

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w związku z realizacją zamiany mieszkania spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.
4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu na podstawie ust. 4 § 35, spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka spółdzielni z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o których mowa w art. 10 ust. 2 u.s.m.
5. W przypadku o którym mowa w ust. 4, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie;
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty pomimo nieopróźnienia lokalu.
1. W przypadku o którym mowa w ust. 5 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m., a także koszty

określenie wartości rynkowej lokalu.

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

§ 38

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

§ 39

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:
 - 1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w § 33 ust. 1 pkt. 1, w tym

- w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
- 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy, podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 72.
2. W odniesieniu do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30.11. 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz. 32 ze zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia przeznaczają na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.
4. 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.
5. Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 1 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci i innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu.
- W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Jeżeli Spółdzielnia na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu.

§ 40

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1 u.s.m.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Zarząd może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 41

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.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11 u. s. m., roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
4. Umowy, o których mowa w ust. 3, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
5. W przypadku śmierci osoby, o której mowa w art. 10 u.s.m., w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osobom, o których mowa w ust. 2, które miały wspólnie z osobą, o której mowa w art. 10, zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
6. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3 i 5, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy

o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 3 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 u.s.m.

F. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 42

1. Członkowie Spółdzielni, którym przed dniem 24.04.2001 r. przysługiwało własnościowe prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów zachowują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
3. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie zbycie samego wkładu jest nieważne.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu wymaga formy aktu notarialnego. Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie do Spółdzielni.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali dla których zostały założone księgi wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
7. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa

do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.

8. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, całego lokalu lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, osoby te obowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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.

9. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa 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 od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 43

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, albo osoba niebędąca członkiem spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 44

Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub unieważnienia małżeństwa małżonkowie powinni zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 45

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

§ 46

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

§ 47

1. Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, wówczas powinni oni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa § 63, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu, przeciwko obowiązującego porządku domowego albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub innych 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 Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
4. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 48

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 art. 17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 49

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa ustalona w sposób określony 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 nie wniesioną przez członka bądź osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członek o którym mowa w § 9 ust. 7 Statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
5. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 9 ust. 10 i 11 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 50

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - 1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 72.
2. 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 osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 51

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 50, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 52

1. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi lub osobie niebędącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.

2. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.

§ 53

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

§ 54

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

§ 55

Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustanowionego ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych usta

G. Prawo odrębnej własności

§ 56

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod

rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:

- 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie tytułu prawnego do gruntów pod budowę,
 - 6) terminów wpłat wkładu budowlanego,
 - 7) terminu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy,
 - 8) terminu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz członka oraz rozliczenia związanych z tym kosztów, w tym opłat notarialnych, kosztów założenia księgi wieczystej i wpisu do księgi wieczystej,
 - 9) warunki rozwiązania umowy o budowę.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
3. Przepis ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 2 nie dotyczą osób, które zawierają umowę o budowę bezpośrednio z wykonawcą robót budowlanych, w przypadku zadań nieobejmujących nieruchomości wspólnych lub części wspólnych.
4. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie trzech miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.
5. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m.
- 1) Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych

warunków umowy określonych w ust. 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.

- 2) wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
6. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
7. 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 jego lokal.
8. Wkład budowlany albo zaliczkę na wkład budowlany członek obowiązany jest wnieść w całości przed ustanowieniem na jego rzecz odrębnej własności lokalu.
9. Wysokość zaliczki na wkład budowlany, rat spłaty pozostającej części wkładu budowlanego i terminy dokonywania wpłat – określa Zarząd.
10. Zasady ustalania kosztów budowy i ich rozliczania na poszczególne lokale uchwała Rada Nadzorcza.
11. W razie zbycia prawa odrębnej własności lokalu, a także lokalu o innym przeznaczeniu, wszystkie raty, o których mowa w ust. 9, stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy prawo odrębnej własności lokalu przechodzi w drodze darowizny na osobę bliską członka Spółdzielni, chyba że co innego wynika z umowy kredytowej dotyczącej danego lokalu.
12. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek, z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

§ 57

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., powstaje ekspektatywa własności. Ekspektatywa własności jest zbywalna wraz z wkładem

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

2. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
3. Umowa zbycia ekspektatywy własności powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 58

Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje ekspektatywa odrębnej własności lokalu.

§ 59

1. Wartość nakładów poczynionych przez członka Spółdzielni na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu (wyposażenie ponadnormatywne), nie jest zaliczana na wkład budowlany. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności lokalu, rozliczenia z tego tytułu dokonane mogą być bezpośrednio między członkiem zbywającym prawo odrębnej własności lokalu, a nabywcą tego prawa.
2. W przypadku zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu, rozliczenie z tytułu wyposażenia ponadnormatywnego winno nastąpić bezpośrednio pomiędzy ustępującym członkiem Spółdzielni, a nabywcą – w terminie określonym przez Zarząd. W przypadku nie dokonania takiego rozliczenia w terminie określonym przez Zarząd, Zarząd określa, które elementy wyposażenia ponadnormatywnego nie mogą być odłączone bez istotnego zmniejszenia ich wartości i wypłaca członkowi zbywającego ekspektatywę ich aktualną wartość, pomniejszoną o koszt zużycia. Członek nabywający ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wpłacić kwotę, o której wyżej mowa – na zasadach obowiązujących przy wnoszeniu zaliczki na wkład budowlany określonych w § 56 ust. 9.

§ 60

1. Do rozliczenia z członkami zbywającymi ekspektatywę odrębnej własności lokalu, przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów budowlanych według zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Członek, który nabywa ekspektatywę odrębnej własności lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości ustalonej zgodnie z zasadami obliczania równowartości prawa odrębnej własności - nie mniejszej od kwoty wypłaconej ustępującemu członkowi.

§ 61

Prawo odrębnej własności lokalu uprawnia do używania lokalu oraz do dysponowania lokalem, w szczególności zbycia lokalu, oddania go w najem albo do bezpłatnego używania, a także do współkorzystania z nieruchomości wspólnych zgodnie z ich przeznaczeniem i zgodnie z postanowieniami statutu.

§ 62

1. Członek uzyskuje prawo odrębnej własności lokalu z chwilą ustanowienia przez Spółdzielnię tego prawa na rzecz członka w formie aktu notarialnego.
2. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., 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.
3. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
5. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali może być zawarta przez spółdzielnię łącznie ze wszystkimi osobami, które ubiegają się o ustanowienie takiego prawa, wraz ze związanymi z nim udziałami w nieruchomości.

W takim wypadku wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określa ta umowa.

6. Nieruchomość, z której wyodrębnia się własność lokali, może być zabudowana również więcej niż jednym budynkiem, stosownie do postanowień umowy, o której mowa w ust. 5.
7. Zawarcie umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu następuje w kolejności wynikającej z zawarcia umów o budowę lokalu.
8. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
9. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem przepisu art. 3 u.s.m.

§ 63

Lokal mieszkalny, którego odrębna własność została ustanowiona na rzecz członka, może być używana wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 64

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

§ 65

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z chwilą wydania lokalu członkowi.
2. Zasady wnoszenia opłat za lokale regulują postanowienia rozdziału „J. Opłaty za używanie lokali” § 71 – 74.
3. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych

lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisu Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 66

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 1994r. 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. W terminie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu 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 stosuje się odpowiednio art. 27 u.s.m. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.
3. 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.
4. W przypadku o którym mowa w ust. 1, stosuje się przepisy art. 24¹ ust. 3 i 4 u.s.m.
5. 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 1994r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Uchwała, o której mowa nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

6. Z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym, o którym mowa w art. 6 ust. 3 u.s.m., 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, według stanu na dzień ustania członkostwa.
7. Przepis ust. 6 stosuje się odpowiednio do właściciela lokalu, który nie był członkiem spółdzielni.
8. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach, o których mowa w ust. 5 lub w art. 26 u.s.m., niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
9. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są zobowiązani 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.
10. W zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, zastrzeżeniem ust. 5, 11 i 12.
11. 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 1994r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. 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.
12. Przepisów ustawy, o której mowa w ust. 10, 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.
13. Uchwałę, o której mowa w art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali, podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

14. 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.
15. Do własności lokali o innym przeznaczeniu stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych.

H. Zamiany lokali

§ 67

1. Spółdzielnia na wniosek członka i w ramach istniejących możliwości może dokonać zamiany lokalu mieszkalnego na inny. Zamiana ta polega na ustanowieniu prawa do innego mieszkania w zamian za pozostawienie do dyspozycji spółdzielni mieszkania dotychczasowego.
2. Zamiana spółdzielczych lokali mieszkalnych może występować pomiędzy członkami posiadającymi to samo prawo do lokalu. Umowa zamiany lokali przy spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu oraz prawie odrębnej własności lokalu wymaga formy aktu notarialnego.
3. Zamiana dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże niestanowiące własności Spółdzielni, jeśli spełniają wymogi Statutu.
5. Zamiana lokali członkiem Spółdzielni i członkiem innej spółdzielni mieszkaniowej wymaga zgody obu spółdzielni.
6. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

§ 68

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

I. Najem lokali

§ 69

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

§ 70

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed

przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia, spółdzielnia ma obowiązek zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania:
 - a) wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku - jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,
 - b) wynikającej z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku – jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
2. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
3. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów (Dz. U. z 2017r. poz. 130 i 1529).
4. Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę określającą zasady udzielania bonifikaty od kwoty, o której mowa w ust. 1 pkt 2.
5. Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów w takiej części, w jakiej koszty te zostały pokryte w związku z wnoszeniem świadczeń wynikających z umowy najmu.
6. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych

- budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. z 2014r. poz. 1381) podlegają zaliczeniu na poczet kosztów lub kwoty, o których mowa w ust. 1.
7. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.
 8. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 u.s.m., jeżeli brak jest osób, które wstępują, w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.
 9. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego w tym garażu, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez najemcę:
 - 1) spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej,
 - 2) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
 10. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w ust. 9, jeżeli brak jest osób, które wstępują, w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę.

J. Opłaty za używanie lokali

§ 71

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do

lokali użytkowych, w tym garaży wnoszą opłaty, o których mowa w ust. 1.

3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
4. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, są obowiązani wносить opłaty na pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich na lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby wspólnie zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1, 3, 4 i 5 obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji, anteny zbiorczej, domofonów, oraz odpisy na fundusz remontowy spółdzielni.
7. Opłaty określone w ust. 1, 2, 3, 4 i 5 mogą być wykorzystywane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
8. 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. Opłaty wnoszone przez osoby, o których mowa w ust. 5 są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej oraz sposób

wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza. Opłaty, o których mowa w ust. 1, 2 i 3 wnoszone przez członków Spółdzielni są pomniejszane o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni. Osoby, o których mowa w ust. 4 nie mają prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

10. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 - 6, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają: osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
14. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności ogólnej, której lokale służą.

§ 72

1. Koszty zarządzania nieruchomościami są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) zasad rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2 określonych przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości uchwalone przez Radę Nadzorczą powinien zawierać przede wszystkim:
 - 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 (1m² 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. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien określać w szczególności:
- 1) budynek lub zespół budynków jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz zmiennych,
 - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok kalendarzowy, sezon grzewczy, kwartał),
 - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych 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 zwrotu pokrycia niedoboru.
5. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
6. Różnica pomiędzy 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, jeżeli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

§ 73

1. Opłaty, o których mowa w § 71, powinny być uiszczane do końca każdego miesiąca.

2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków i osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami, najemców co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali niebędących członkami, najemców mogą kwestionować zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

4. O zmianie wysokości opłat na sfinansowanie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego.

§ 74

Właściciel lokalu niebędący członkiem 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.

K. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków

§ 75

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, ciepłej wody

obejmujące piony instalacyjne do zaworów odcinających – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, obejmującej piony bez podejść do urządzeń sanitarnych, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami -zamontowanymi pierwotnie przy oddaniu budynku do eksploatacji, instalacji elektrycznej -piony główne do głównego zabezpieczenia przedlicznikowego, naprawa i wymiana instalacji domofonowej z wyjątkiem unifonu w mieszkaniu lokatora.

2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 76

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale.

Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

- 1) naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawę i wymianę okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy i wymianę 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, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych obciąża członka Spółdzielni.
 3. Koszty napraw, o których mowa w ust. 1 nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4. Naprawy w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w ust. 1 oraz naprawy wymienione w § 75 ust. 1 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 77

1. Finansowanie remontów określonych w § 75 ust. 5 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewniać dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 6 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (ocieplenie budynków, wymiana instalacji).

§ 78

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu, w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna 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 właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

L. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, remontu lokali i budynków

§ 79

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się, nie zaliczane do kosztów inwestycji, nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków.

§ 80

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno - użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi lub pionów instalacyjnych.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalniającym i otrzymującym lokal.
3. Za urządzenia i wyposażenie dodatkowe uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalniający 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.
4. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych własnościowych lub praw odrębnej własności zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
5. W przypadku przekształcenia tytułu prawnego do lokalu płatności wymagane od użytkownika lokalu z tytułu tego przekształcenia nie mogą obejmować wartości

dodatkowego wyposażenia i wykończenia sfinansowanego przez użytkownika lokalu.

§ 81

1. 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.
2. 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 remontu ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanym. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni 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.
4. Lokalem zamiennym, o którym mowa w ust. 2 i 3, jest lokal zamienny w rozumieniu ustawy z dnia 21.06.2001 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).

Organy Spółdzielni

§ 82

Organami Spółdzielni są:

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

§ 83

1. Członkowie Rady Nadzorczej oraz inne osoby stale uczestniczące w posiedzeniach otrzymują wynagrodzenie w wysokości 30 % minimalnego

wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200 poz. 1679 z późn. zm.).

2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń (w tym komisji). Warunkiem wypłaty tego wynagrodzenia jest udział członka Rady Nadzorczej w każdym posiedzeniu w danym miesiącu, chyba, że nieobecność członka jest usprawiedliwiona. Usprawiedliwienie składa się pisemnie.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, członkom organu nie przysługuje.

§ 84

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 82 w pkt. 2 i dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
2. Do organów Spółdzielni wymienionych w § 82 pkt. 2 i wchodzi kandydaci, którzy w wyborach otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
3. Tryb zwoływania organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy tych organów.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie powyższego zakazu stanowi podstawę odwołania członka wymienionych organów oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przypadki w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostaw.
1. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu określonego w ust. 4 Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu czynności i wystąpić z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o odwołanie lub uchylenie zawieszenia zawieszzonego członka Rady Nadzorczej. Zarząd

obowiązany jest tę sprawę umieścić w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu Spółdzielni oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i drugim stopniu linii bocznej.
7. W skład organów Spółdzielni nie mogą wchodzić członkowie, którzy zalegają w zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni w kwocie przekraczającej trzymiesięczną opłatę za użytkowanie lokalu.
W przypadku nie uiszczenia opłat z tytułu używania lokalu przez okres powyżej pięciu miesięcy Rada Nadzorcza może zawiesić tego członka w pracach każdego organu Spółdzielni i wystąpić z wnioskiem do właściwego organu o odwołanie.
8. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

Walne Zgromadzenie

§ 85

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 86

1. Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 – Prawo spółdzielcze nie stosuje się.
2. Każdy członek ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów.

3. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni bierze udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członkowie niemający 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 lub Zarządu.
5. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz osoby zaproszone.
6. Członek biorący udział w Walnym Zgromadzeniu ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 87

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:
 - 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej spółdzielni,
 - 2) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
 - 3) rozpatrywanie i ocena wyników działalności Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
 - b) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
 - 4) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
 - 5) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,

- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, połączenia Spółdzielni, jej podziału i likwidacji, a także przyłączenia jej do innej Spółdzielni,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawie udzielenia zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich, oraz w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji,
 - 9) uchwalanie zmian statutu,
 - 10) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,
 - 11) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku lub wystąpienia z niego; wybór delegatów i ich zastępców na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
 - 12) podejmowanie uchwał w przedmiocie nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
 - 13) określania kryteriów organizacyjnych i finansowych budowy lub nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca po upływie roku obrachunkowego.
 3. Walne Zgromadzenie może być zwołane z ważnych powodów przez Zarząd w każdym czasie.
 4. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:
 - 1) Rady Nadzorczej,
 - 2) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni, nie mniej niż 100 osób.
 5. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania, który będzie przedmiotem obrad.
 6. W przypadkach wskazanych w ust.4 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza. Jeżeli organy spółdzielni nie zwołają Walnego Zgromadzenia wówczas na wniosek żądających zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

7. Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do Związku Rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

§ 88

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wszyscy członkowie Spółdzielni powinni być zawiadomieni na piśmie, przez wywieszenie zawiadomień w siedzibie spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Zarząd o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia pisemnie zawiadamia Związek Rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, Krajową Radę Spółdzielczą co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Zawiadomienie powinno zawierać informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym projekty uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane, na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
4. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 3 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 15 członków.
5. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
6. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.
7. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków w sposób określony w ust. 1, 2, 3.

Nie dotyczy to podjęcia uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium.

8. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.
9. Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odroczyć ich rozpatrywanie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
10. Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - 1) $\frac{3}{4}$ - dla podjęcia uchwały o likwidacji Spółdzielni oraz przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku uprzedniego postawienia jej w stan likwidacji,
 - 2) $\frac{2}{3}$ - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu, o połączeniu Spółdzielni z inną Spółdzielnią, o odwołaniu członków Rady Nadzorczej i członków Zarządu.
1. Głosowanie na obradach Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie z wyjątkiem wyboru do Rady Nadzorczej oraz odwołania członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą odpowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali „za”, „przeciw”, czy „wstrzymali się od głosu”.
13. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 89

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna. Decyduje o tym sąd w postępowaniu o nieistnienie albo nieważność uchwały lub w postępowaniu o jej uchylenie.
3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka

powinna być zaskarżona do sądu. Decyduje o tym sąd w postępowaniu o nieistnienie albo nieważność uchwały lub w postępowaniu o jej uchylenie.

4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślونemu.
5. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla spółdzielni.
6. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
7. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin 6 tygodni wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
8. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia lub uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 90

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera prezydium w składzie: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz - w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
3. Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym wybiera zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisję mandatowo-skrutacyjną w składzie 3 osób.

Do jej zadań należy:

- sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz

przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawionych zdolności do czynności prawnych,

- sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
- dokonywania na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą tajnego lub jawnego głosowania.

2/ Komisję wyborczą w składzie 3 osób, której zadaniem jest sporządzenie listy kandydatów na członków Rady Nadzorczej, kandydata na delegata na zjazd Związku Rewizyjnego, w którym zrzeszona jest Spółdzielnia, delegata na Kongres Spółdzielczości. Komisja ta jest wybierana w przypadku gdy porządek obrad przewiduje wybory.

3/ Komisję Wnioskową w składzie 3 osób.

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

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

4/Inne komisje w miarę potrzeby.

5. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.

6. Komisje sporządzają protokół ze swych czynności, który podpisują wszyscy członkowie.

7. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swych czynności.

8. Protokoły komisji przekazywane są przewodniczącemu Walnego Zgromadzenia.

9. Po przedstawieniu spraw zamieszczonych w porządku obrad, przeprowadza się dyskusję. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu wg kolejności zgłoszeń.

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

11. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos udziela się poza kolejnością.

12. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag Przewodniczący odbiera mu głos.
13. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
14. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
- sposobu głosowania,
 - głosowania bez dyskusji,
 - zakończenie dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - zamknięcia listy kandydatów w wyborach,
 - zarządzenie przerwy.
- W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy: jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi. Wnioski w sprawach formalnych przyjmuje się w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
15. Po zamknięciu dyskusji nad sprawami objętymi porządkiem obrad Przewodniczący Walnego Zgromadzenia zarządza głosowanie jeśli określona sprawa wymaga podjęcia uchwały. Przed przystąpieniem do głosowania przewodniczący informuje o wnioskach, które zostały zgłoszone i o kolejności głosowania nad poszczególnymi wnioskami. Wnioski dalej idące są głosowane w pierwszej kolejności. Wnioskiem „Dalej idącym” jest taki wniosek, którego przegłosowanie przesądza celowość wniosków pozostałych.
16. Każda uchwała podjęta przez Walne Zgromadzenie powinna mieć nadany numer kolejny, datę podjęcia i tytuł określający sprawę, w której uchwała została podjęta.
17. Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych rozstrzyga prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 91

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w liczbie 9 oraz zastępców członków w liczbie 2 spośród nieograniczonej liczby kandydatów, członków Spółdzielni.
2. Do Rady mogą być wybierane osoby niebędące członkami Spółdzielni, które biorą udział w Walnym Zgromadzeniu jako pełnomocnicy osób prawnych członków Spółdzielni.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami Spółdzielni. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej. Kadencja Rady trwa 3 lata do czasu Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni.
6. Zgłoszenia kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem: imienia i nazwiska kandydata i imienia i nazwiska osób zgłaszających.
7. Zarząd przygotowuje listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji z uwzględnieniem spraw dotyczących:
 - zatrudnienia w spółdzielni,
 - prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 - pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
 - zalegania z należnościami wobec Spółdzielni,
 - liczba kadencji pełnionych w radzieCzłonkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust. 8.
10. Członkowie Komisji Wyborczej i Mandatowo- Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.

11. 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.
12. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
13. 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.
14. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
15. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów przeprowadza się ponowne wybory spośród tych kandydatów.
16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
17. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie.
18. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje wskutek rezygnacji, odwołania członka w trybie określonym w ust. 20, ustania członkostwa w Spółdzielni.
19. Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat z przyczyn określonych w ust. 18 - do końca kadencji - obejmuje mandat członka Rady Nadzorczej zastępca członka Rady Nadzorczej.
20. Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie § 88 ust. 1, 2, 3 był punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.
21. Postanowienia § 91 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz na delegata na Kongres Spółdzielczości.

22. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
23. Członek Zarządu, któremu Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium może być odwołany w głosowaniu tajnym, większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, w tym wypadku nie stosuje się zapisu § 88 ust. 7 statutu.
24. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwane Walnego Zgromadzenia.
25. Zarząd jest zobowiązany do zwołania w trybie określonym w § 88 ust. 1, 2 dokończenia przerwane Walnego Zgromadzenia w terminie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenia w sprawie przerwania obrad.
26. Zakończenie Walnego Zgromadzenia członków następuje po wyczerpaniu porządku obrad.

§ 92

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 14 dni od dnia odbycia Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały są jawne dla członków Spółdzielni, związku rewizyjnego w którym spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły przechowuje Zarząd co najmniej przez 10 lat, o ile przepisy w sprawie przechowywania akt nie przewidują terminu dłuższego.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w Walnym Zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.

B. Rada Nadzorcza

§ 93

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 94

1. Rada Nadzorcza składa się 9 osób wybieranych w głosowaniu tajnym przez Walne Zgromadzenie spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat.
2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.
3. W razie zrzeczenia się mandatu członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni, na jego miejsce w skład Rady Nadzorczej do końca kadencji wchodzi zastępca członka Rady Nadzorczej.
4. Kadencja trwa od Walnego Zgromadzenia na którym Rada Nadzorcza została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.
5. Nie można być członkiem Rady dłużej niż 2 kolejne kadencje.
6. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru nowego członka na następną kadencję.

§ 95

Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
2. Nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
3. Podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4. Podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
5. Zatwierdzanie struktury organizacyjnej spółdzielni.
6. Składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
7. Wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców.
8. Podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych pomiędzy spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych.
9. Rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu oraz rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu.
10. Uchwalanie Regulaminu Zarządu, wynagradzania członków Zarządu.
11. Uchwalanie regulaminów nie zastrzeżonych dla Walnego Zgromadzenia:
 - 1) gospodarki finansowej spółdzielni,
 - 2) przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań,
 - 3) rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
 - 4) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
 - 5) rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za c.o. i podgrzanie wody,
 - 6) rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 7) postępowania w sprawach zabudowy powierzchni ogólnego użytku na cele mieszkaniowe lub handlowo-usługowe,
 - 8) zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom,
 - 9) wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 10) porządku domowego.
12. Ustalanie zasad :
 - rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale,

- udziału członków spółdzielni w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków,
 - finansowania budowy garaży i miejsc postojowych,
 - wyodrębniania organizacyjnego osiedli i gospodarki finansowej wyodrębnionych osiedli,
 - odpłatności przez członków za odpisy dokumentów określonych w § 14.
13. Zawieszanie członków w pracy organów, o których mowa w ust. 4, 5 i 7 § 84 Statutu Spółdzielni.
 14. Ustanowienie pełnomocnika w przypadku wytoczenia powództwa przez zarząd o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia.
 15. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni,
 16. podejmowanie uchwał w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej,
 17. podejmowanie uchwał w sprawie zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej,
 18. podejmowanie uchwał w sprawie rozbudowy, nadbudowy nieruchomości wspólnej,
 19. podejmowanie uchwał w sprawie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej,
 20. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jeden lokal,
 21. podejmowanie uchwał w sprawie podziału lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość na dwa odrębne lokale.

§ 96

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

§ 97

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona Przewodniczącego jego Zastępcę i Sekretarza.
2. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu komisje stałe lub czasowe.
3. Komisje Rady Nadzorczej, mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.

§ 98

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje jej przewodniczący, a w razie jego nieobecności – jego zastępca.
2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 4 członków Rady lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia wniosku.
3. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Rady w formie pisemnej co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem Rady.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności, co najmniej połowy składu Rady, określonego statutem Spółdzielni.
5. W posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inne zaproszone osoby.

§ 99

Regulamin Rady Nadzorczej określa szczegółowo tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne.

C. Zarząd

§ 100

1. Zarząd składa się z 3 członków w tym:
 - Prezesa, Zastępcy Prezesa i Członka Zarządu.
2. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
3. Członków Zarządu wybiera Rada Nadzorcza, w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
4. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez Prezesa Zarządu, a w przypadku jego nieobecności
 - przez Z-cę Prezesa Zarządu.

5. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
6. Członek Zarządu może być w każdej chwili odwołany przez Radę Nadzorczą. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Ponadto Walne Zgromadzenie może odwołać członka Zarządu w przypadku nie udzielenia mu absolutorium.
7. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.

§ 101

Zarząd składa sprawozdanie z działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 102

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub w statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:

- 1) podejmowanie decyzji w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni,
- 2) zawieranie umów o budowę lokali,
- 3) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu oraz umów najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz umów dzierżawy gruntów,
- 4) zawieranie umów o przeniesienie własności lokali,
- 5) sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 6) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- 7) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
- 8) sporządzanie rocznych sprawozdań i bilansów oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- 9) zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- 10) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań do wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
- 11) udzielanie pełnomocnictw.

§ 103

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu.
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1, składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

§ 104

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

V. Gospodarka Spółdzielni

§ 105

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego, przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a) zasobowy,
 - b) remontowy,
 - c) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
3. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09 września 2017 r.
4. Inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni mogą być

tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 106

1. Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo, różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednie przepisy ustawy.
3. Rada Nadzorcza może określić w miarę potrzeby w regulaminach szczególne zasady gospodarki spółdzielni w ramach przepisów ustawy i postanowień Statutu.

§ 107

1. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Co najmniej 5% nadwyżki przeznacza się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
2. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

VI. Postanowienia końcowe i przejściowe

§ 108

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.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni, w związku z ust. 1.
3. 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.
4. 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.
5. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w §§ 40, 41 przysługuje roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni. Przepis § 40 ust. 2 stosuje się odpowiednio.
6. W przypadku likwidacji Spółdzielni, pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku uczestniczą na tych zasadach także byli członkowie Spółdzielni.

§ 109

Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w Spółdzielni.

§ 110

1. Osobie, która przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r., utraciła spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje do spółdzielni roszczenie o ustanowienie takiego tytułu prawnego do lokalu, jaki utraciła, jeżeli po dniu wejścia w życie ustawy tj. po 9 września 2017 r. spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami albo spłaciła je wcześniej.

2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli przed dokonanie spłaty całego zadłużenia nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasło.

§ 111

Do wniosków o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, na podstawie art. 48 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które zostały złożone przed dniem 23 lutego 2013 r. i w wyniku których do dnia wejścia w życie ustawy nie zostało dokonane przeniesienie własności lokalu, stosuje się przepisy znowelizowanej ustawy.

§ 112

Uchwalony przez Walne Zgromadzenie tekst jednolity Statutu wchodzi w życie z dniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 113

W sprawach nieunormowanych niniejszym Statutem zastosowanie mają przepisy ustaw wymienione w § 1 ust. 2 Statutu.

§ 114

Statut został uchwalony przez Walne Zgromadzenia **Uchwałą Nr 7 z dnia 21 maja 2018** i wchodzi w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym.

SEKRETARZ WZ:

.....

PRZEWODNICZĄCY WZ:

.....

Spis treści:

- I. Postanowienia ogólne § 1 - § 6
- II. Członkowie § 7 - § 13
- III. Prawa i obowiązki członków § 14 - § 82
 - A. Postanowienia ogólne § 14 - § 15
 - B. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze § 16 - § 22
 - C. Zasady ogólne wnoszenia wkładów § 23 - § 26
 - D. Zasady ogólne przekształcania tytułów prawnych do lokalu § 27 - § 31
 - E. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego § 32 - § 41
 - F. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu § 42 - § 56
 - G. Prawo odrębnej własności § 56 - § 66
 - H. Zamiany lokali § 67 - § 68
 - I. Najem lokali § 69 - § 70
 - J. Opłaty za używanie lokali § 71 - § 74
 - K. Podział napraw wewnątrz lokali na obciążające Spółdzielnię i członków § 75 - § 78
 - L. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu, remontu lokali i budynków § 79 - § 81
- IV. Organy Spółdzielni § 82 - § 104
 - A. Walne Zgromadzenie § 85 - § 92
 - B. Rada Nadzorcza § 93- § 99
 - C. Zarząd § 100 - § 104
- V. Gospodarka Spółdzielni § 105 - § 107
- VI. Postanowienia końcowe i przejściowe § 108 - § 114