

Statut

Spółdzielni Mieszkaniowej „JAROSZOWIEC”

w Jaroszowcu

ul. Kolejowa 9

(tekst jednolity)

Czerwiec 2023r.

Spis treści

	Postanowienia ogólne	§	1 – 3
Dział I	CZŁONKOWIE		
Rozdział 1	Członkostwo w Spółdzielni	§	4 – 5
Rozdział 2	Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni	§	6
Rozdział 3	Prawa i obowiązki członków	§	7 – 10
Rozdział 4	Ustanie członkostwa	§	11 – 14
DZIAŁ II	ORGANY SPÓŁDZIELNI	§	15 – 16
Rozdział 1	Walne Zgromadzenie Członków	§	17 – 24
Rozdział 2	Rada Nadzorcza	§	25 – 32
Rozdział 3	Z a r z ą d	§	33 – 36
Rozdział 4	Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu	§	37
Dział III	POSTĘPOWANIE WNĄTRZSPÓŁDZIELCZE	§	38 – 45
Dział IV	TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU	§	46 – 49
Rozdział 1	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	§	50 – 62
Rozdział 2	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	§	63 – 78
Rozdział 3	Prawo odrębnej własności	§	79 – 89
Rozdział 4	Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych	§	90 – 94
Rozdział 5	Zasiedlenie lokali	§	95 – 97
Rozdział 6	Zamiana mieszkań	§	98 – 102

DZIAŁ V	UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY	
Rozdział 1	Użytkowanie lokali	§ 103 – 105
Rozdział 2	Opłaty za używanie lokali	§ 106 – 110
Dział VI	NAJEM I PRZYDZIAŁ LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY	
Rozdział 1	Lokale użytkowe	§ 111
Rozdział 2	Garaze	§ 112 – 116
Dział VII	WKŁADY	
Rozdział 1	Wkłady mieszkaniowe i budowlane	§ 117
Rozdział 2	Wkłady na mieszkania używane	§ 118
Rozdział 3	Wkłady na garaże	§ 119
Dział VIII	SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA	
Rozdział 1	Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu	§ 120 – 123
Rozdział 2	Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu	§ 124 – 125
Rozdział 3	Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu	§ 126 – 128
Rozdział 4	Rozliczenie z tytułu wkładów	§ 129 – 148
Dział IX	PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	
Rozdział 1	Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	
Rozdział 2	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego	§ 149 – 151
Rozdział 3	Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym garażu, w prawo odrębnej własności lokalu.	§ 152 – 155

Rozdział 4	Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu użytkowego jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca.	§ 156 – 157
Rozdział 5	Przekształcenie najmu lokali	§ 158 – 160
DZIAŁ X GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI		
Rozdział 1	Fundusze Spółdzielni	§ 161 – 162
Rozdział 2	Rachunkowość i badanie bilansu	§ 163 – 164
Rozdział 3	Lustracja działalności Spółdzielni	§ 165
Dział XI PRZEPISY KOŃCOWE		
Rozdział 1	Przepisy końcowe	§ 166 – 169
Rozdział 2	Postanowienia różne	§ 170 – 174

Postanowienia ogólne

§ 1

Spółdzielnia nosi nazwę Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAROSZOWIEC” zwana dalej Spółdzielnią.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Jaroszewiec k. Olkusza ul. Kolejowa 9.
Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 3

1. Celem działania Spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
2. Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami (PKD 70.32.A).
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni ponadto jest:
 - 1) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (70.32.A).
 - 2) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (70.32.A).
 - 3) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali o innym przeznaczeniu a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych (70.32.B).
 - 4) Budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów (70.32.A).
 - 5) Udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych (70.32.A).
 - 6) Budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (70.11.Z).
 - 7) Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (70.32.A).
 - 8) Ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu (70.32.B).
 - 9) Ustanawianie na żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez Spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - przeniesienia własności odrębnej lokalu.

- 10) Prowadzenie działalności społecznej na rzecz swoich członków i ich rodzin (85.32).
 - 11) Prowadzenie działalności oświatowo-kulturalnej na rzecz swoich członków i ich rodzin (92.31.F).
 - 12) Nabywanie potrzebnych jej terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste (70.12.Z).
 - 13) Prowadzenie wykonawstwa własnego w ramach zakładu działającego na własnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki (45.45.Z).
 - 14) Prowadzenie działalności handlowej, usługowej i szkoleniowej w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla potrzeb zarządzania nieruchomościami (70.32.A).
 - 15) Zarządzanie i administrowanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia (70.32.Z).
4. Spółdzielnia prowadzi również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach.
 5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy „O Spółdzielniach Mieszkaniowych”, ustawy „Prawo Spółdzielcze” i innych ustaw oraz niniejszego statutu.

Dział I

CZŁONKOWIE

Rozdział 1

Członkostwo w spółdzielni.

§ 4

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 u.s.m. tj., że członkostwo to ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do KRS spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, prawa odrębnej własności albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

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. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

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.

§ 5

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 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 którym 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 § 4 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolno stojącego, o których mowa w art. 17¹⁹ u.s.m lub do ułamkowego

udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, o którym mowa w art. 27¹ 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.
5. 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 i budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat, o których mowa w art. 4 u.s.m., datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
6. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

Rozdział 2

Tryb i zasady przyjmowania w poczet członków Spółdzielni.

§ 6

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków spółdzielni właściciela lokalu 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 uchwały Zarządu o przyjęciu.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 4 ust. 1.
5. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale Zarząd powinien zawiadomić zainteresowaną osobę pisemnie w ciągu 14 dni od podjęcia uchwały.
6. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały 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.

Rozdział. 3

Prawa i obowiązki członków.

§ 7

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 brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z jej działalnością,
 - 4) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 5) prawo do otrzymania w sposób wskazany w ustawie i statucie informacji o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem Walnego Zgromadzenia, oraz informacje o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
 - 6) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 7) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczania w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 8) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie,

- 9) prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w ustawie i statucie,
 - 10) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
 - 11) prawo otrzymania kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni,
 - 12) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 13) prawo przeglądania rejestru członków,
 - 14) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 15) prawo odwołania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał podjętych przez organy spółdzielni,
 - 16) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń spółdzielni,
 - 17) prawo zawarcia ze spółdzielnią umowy o budowę lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 - 18) prawo zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu w trybie określonym statutem spółdzielni,
 - 19) prawo żądania zawarcia umowy:
 - a) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
 - c) przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego,
 - 20) 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,
 - 21) prawo do wynajęcia lokalu, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu
 - 22) korzystanie z innych praw określonych w statucie.
2. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

§ 8

1. Zasady i tryb udostępniania dokumentów, o których mowa w pkt.11 i pkt. 14 oraz wysokość opłat za sporządzenie ich kopii określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. 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 (art. 18 § 3 Prawa spółdzielczego).

§ 10

1. Członek obowiązany jest:
 - 1) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni,
 - 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany,
 - 3) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - 4) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez spółdzielnię,
 - 5) zawiadamiać spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu,
 - 6) zawiadamiać spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowienie prawa do lokalu (przydziale),
 - 7) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - 8) dbać o dobro oraz rozwój spółdzielni, poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
 - 9) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 10) niezwłocznie udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwić odczyt wskazań tych urządzeń,

- 11) udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie 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) wykonywać inne obowiązki określone w statucie spółdzielni.

Rozdział 4.

Ustanie członkostwa.

§ 11

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..

§ 12

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.

§ 13

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

§ 14

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

DZIAŁ II

ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 15

Organami Spółdzielni są :

1. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
2. Rada Nadzorcza.
3. Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w § 15 ust. 2, 3 dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby zgłoszonych kandydatów. Odwołanie członka odbywa się także w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów.
2. Głosowanie odbywa się przez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Skrutacyjnej.
3. Do organów Spółdzielni wymienionych w § 15 ust. 2,3. wchodzi kandydaci, którzy w I turze wyborów otrzymali co najmniej 50% + 1 oddanych ważnych głosów,. Jeżeli w I turze wyborów nie zostały obsadzone wszystkie mandaty, zarządza się II turę wyborów. Do II tury wyborów staje tylko podwójna liczba kandydatów w stosunku do nieobsadzonych mandatów spośród tych kandydatów, którzy w I turze wyborów otrzymali najwięcej głosów ważnych. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy w 1-szej i 2-giej turze wyborów otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów ważnych. W przypadku nie obsadzenia wakujących mandatów w II turze wyborów, zarządza się kolejną turę wyborów na zasadach jak przy II turze, aż do obsadzenia wszystkich mandatów.
4. W przypadku, gdy kilku kandydatów otrzymało jednakową ilość głosów decyduje łączna ilość głosów uzyskanych w poszczególnych turach wyborów, a jeśli ta jest równa ,zarządza się dodatkową turę wyborów między tymi kandydatami.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów przy wyborach do organów Spółdzielni i przy podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw.
6. Tryb zwoływania zebrań organów Spółdzielni, o których mowa w § 15 oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określają odpowiednie postanowienia Statutu oraz regulaminy tych organów.

Rozdział 1.

Walne Zgromadzenie Członków

§ 17

1. Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W Walnym Zgromadzeniu Członków mają prawo uczestniczyć z głosem doradczym przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia

jest zrzeszona oraz przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej, oraz zaproszone osoby.

3.

- 1) Członek spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.
- 2) Pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi imię i nazwisko pełnomocnika, datę Walnego Zgromadzenia, na którym pełnomocnik ma reprezentować członka oraz być podpisane w sposób czytelny przez członka udzielającego pełnomocnictwa.
- 3) Osoby prawne będące członkami spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
- 4) Członkowie nie mający zdolności 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) Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 18

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy :

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz działalności społeczno-kulturalnej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej lub Zarządu w tym w sprawach o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i zbycia nieruchomości lub zakładu,
- 5) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni a także przyłączenia jej jednostki organizacyjnej do innej Spółdzielni,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni,

- 8) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 9) uchwalanie Statutu Spółdzielni i jego zmian,
- 10) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Związku Rewizyjnego lub wystąpienia z niego oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
- 11) wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 12) podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej, sposobu pokrycia strat lub przeznaczenia wolnych środków na fundusz remontowy.
- 13) uchwalanie regulaminów;
 - obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
 - działalności Rady Nadzorczej,
 - wynagradzania za udział w pracach organów samorządowych spółdzielni,
- 1) wybór i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia spółdzielni do organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich.

§ 19

1. Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Zarząd przynajmniej raz do roku do dnia 30 czerwca.
2. Zarząd może nadto zwołać Walne Zgromadzenie Członków w razie potrzeby w każdym czasie.
3. Zarząd obowiązany jest także zwołać Walnego Zgromadzenia na żądanie :
 - 1) Rady Nadzorczej
 - 2) 1/10 członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania. W przypadku żądania zwołania zebrania w trybie ust. 3. pkt 2 należy Zarządowi przedstawić imienną listę członków zgłaszających.
5. Walne Zgromadzenie Członków w przypadkach określonych w trybie zapisu ust. 3 powinno być zwołane w takim terminie aby mogło się odbyć w ciągu 4 tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi Walne Zgromadzenie Członków zwołuje Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.
- 6.1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
- 6.2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust 1, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego

zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

6.3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

6.4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 20

1. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach, będących własnością spółdzielni, oraz w siedzibie spółdzielni, co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
2. Zawiadomienie Związku Rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej należy dokonać na piśmie.

§ 21

1. Walne Zgromadzenie Członków może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości Członków w terminach i w sposób określony w § 20. Zasada ta nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nieudzieleniem mu absolutorium.
2. Walne Zgromadzenie Członków może skreślić z porządku obrad poszczególne sprawy lub odłożyć ich rozpatrzenie do następnego zebrania, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw objętych porządkiem obrad.
3. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

Kwalifikowanej większości głosów wymagają :

- 1) zmiana Statutu Spółdzielni wymaga większości 2/3 głosów,
 - 2) odwołanie członka Rady Nadzorczej wymaga większości 2/3 głosów,
 - 3) w przypadku nie udzielenia absolutorium, któremuś z członków Zarządu, Walne Zgromadzenie Członków może podjąć uchwałę w sprawie odwołania tego członka Zarządu, któremu nie udzieliło absolutorium. Uchwała musi być uzasadniona na piśmie. Uchwałę podejmuje się większością 2/3 głosów
 - 4) uchwały w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni i zbycia nieruchomości wymagają większości 2/3 głosów.
 - 5) likwidacji Spółdzielni i przywrócenia działalności Spółdzielni w przypadku postawienia jej w stan likwidacji – 3/4 głosów.
4. Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu Członków odbywa się jawnie za wyjątkiem wyborów i odwołania członków organów Spółdzielni. W innych

sprawach objętych porządkiem obrad, zarządza się głosowanie tajne, o ile co najmniej 1/3 liczby obecnych na zebraniu poprze taki wniosek.

5. W głosowaniu biorą udział tylko członkowie Spółdzielni.

§ 22

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni może zaskarżyć do Sądu każdą uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu Spółdzielni w terminach wskazanych w Ustawie. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także Zarząd Spółdzielni.

§ 23

1. Obrady Walnego Zgromadzenia Członków otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady Nadzorczej.
2. Walne Zgromadzenie Członków wybiera Prezydium w składzie co najmniej : przewodniczący, z-ca przewodniczącego i sekretarz.
Członkowie Zarządu nie mogą wchodzić w skład prezydium Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 24

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia Członków sporządza się w terminie 14 dni protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokoły są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowej Rady Spółdzielczej.
3. Protokoły przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.

Rozdział 2

Rada Nadzorcza

§ 25

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 26

1. **Rada Nadzorcza składa się z 3 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni. Kadencja Rady trwa 3 lata.**
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie Spółdzielni. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni wskazana przez tę osobę prawną.
3. Do Rady Nadzorczej nie mogą kandydować ani zostać w ważny sposób wybrane osoby będące pracownikami spółdzielni, a także osoby, które

sprawowały mandat członka Rady przez ostatnie dwie kolejne kadencje Rady Nadzorczej.

§ 27

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie Członków spośród członków Spółdzielni, przy nieograniczonej ilości kandydatów zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków.
2. **Komisja skrutacyjna na podstawie wyników tajnego głosowania ogłasza :**
 - 1) **skład osobowy Rady Nadzorczej,**
 - 2) **kandydatów do Rady Nadzorczej, którzy kolejno wchodzi do Rady Nadzorczej w przypadku zwolnienia mandatu.**
3. Kadencja Rady Nadzorczej kończy się wraz z wyborem nowego składu Rady Nadzorczej przez Walne Zgromadzenie Członków, w trzecim roku po jej wyborze.

§ 28

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany.

Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:

- 1) rezygnacji z mandatu,
- 2) odwołania większością 2/3 głosów przez Walne Zgromadzenie Członków,
- 3) ustania członkostwa w Spółdzielni,
- 4) cofnięcia pełnomocnictwa w przypadku przedstawicielstwa osoby prawnej,
- 5) zawarcia ze spółdzielnią umowy o pracę .

§ 29

1. **Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, wchodzi kandydat, który w wyborach do Rady Nadzorczej uzyskał w kolejności największą liczbę głosów, a w przypadku braku takich kandydatów najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru uzupełniającego do składu Rady Nadzorczej, na okres do końca kadencji.**
2. Kandydat, który otrzymał mandat w trybie określonym w ust.1. bierze udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej od najbliższego posiedzenia.

§ 30

1. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Walnego Zgromadzenia Członków w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
2. Rada Nadzorcza wybiera ze swojego grona przewodniczącego Rady, zastępcę i sekretarza.
3. Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej, określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 31

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego co najmniej raz na kwartał.
- 2. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku.**

§ 32

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalenie planów gospodarczych i programów działalności Spółdzielni,
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni a w szczególności poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze specjalnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - c) prowadzenie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - d) wybór biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu, do kwoty 100.000,- zł , powyżej tej kwoty uchwała podlega zatwierdzeniu Walnego Zgromadzenia Członków.
 - 4) uchwalanie zasad gospodarki finansowej spółdzielni,
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - 7) składanie Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdań, zawierających wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 8) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych, dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania jej przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady Nadzorczej przez nią upoważnionych,
 - 9) uchwalanie regulaminów Zarządu, komisji Rady Nadzorczej,
 - 10) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów,
 - 11) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 12) uchwalanie regulaminów używania lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 13) uchwalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale, i garaże
 - 14) uchwalanie zasad korzystania przez członków z garaży, finansowania ich budowy oraz rozliczeń z tego tytułu,

- 15)rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu, i rozpatrywanie skarg na jego działalność,
 - 16)zwoływanie Walnego Zgromadzenia Członków w przypadkach określonych w Statucie § 19 ust.5.,
 - 17)uchwalanie regulaminów: rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody, rozliczania zużycia wody oraz innych regulaminów regulujących zasady gospodarki spółdzielni,
 - 18)uchwalanie regulaminu przyjmowania członków, przydziału i zamiany mieszkań,
 - 19)uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczania Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 20)podejmowanie uchwał o wyodrębnieniu osiedli pod względem organizacyjnym i gospodarczym oraz o zasadach ich gospodarki finansowej,
 - 21)uczestniczenie w lustracji spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych (pokontrolnych).
2. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 3. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu Członków.
 4. W posiedzeniu Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym Członkowie Zarządu, oraz inni zaproszeni goście.
 - 5. Członkowie Rady otrzymują za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej wynagrodzenie w formie kwartalnego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 850,00 zł brutto.**

Rozdział 3.

Z a r z ą d

§ 33

1. Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd, który składa się z 1 do 3-ch osób, w tym Prezesa, wybranych spośród członków Spółdzielni.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa wybiera i odwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w głosowaniu tajnym. WZCz określa ilość członków Zarządu. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Walne Zgromadzenie Członków może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Z członkami Zarządu zatrudnianymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy w zależności od powierzonego stanowiska stosownie do postanowień przepisów Kodeksu Pracy.
5. Zarząd może powołać kierownika zakładu - dyrektora Spółdzielni jeżeli Rada Nadzorcza nie powoła na to stanowisko członka Zarządu.

6. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy lub innego stosunku prawnego, którego przedmiotem jest świadczenie pracy.
7. Prezes Zarządu kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni w ramach uchwał Zarządu, obowiązującego regulaminu Zarządu i zakresu obowiązków i uprawnień.
8. Zarząd pracuje kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. W okresie pomiędzy posiedzeniami Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
9. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, spraw zastrzeżonych do decyzji kolegialnej, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 34

1. Członek Zarządu może w wyjątkowych przypadkach być zawieszony w czynnościach przez Radę Nadzorczą, o ile jego działalność jest sprzeczna z przepisami prawa lub Statutu.
2. Rada Nadzorcza zawieszając w czynnościach Członka Zarządu podejmuje uchwały niezbędne do prawidłowego prowadzenia działalności spółdzielni.
3. Członka zawieszono powiadamia się niezwłocznie w formie pisemnej o jego zawieszeniu z podaniem przyczyn zawieszenia wraz z pouczeniem o możliwości odwołania do Walnego Zgromadzenia Członków.

§ 35

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w Prawie spółdzielczym lub Statucie innym organom należy do Zarządu, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie decyzji w sprawach przyjmowania członków do Spółdzielni, przydziału lokali mieszkalnych i garaży,
 - 2) sporządzanie projektów planów gospodarczych,
 - 3) prowadzenie gospodarki w ramach uchwalonych planów, wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 4) zabezpieczanie majątku Spółdzielni,
 - 5) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych i przedkładanie ich do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu Członków,
 - 6) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań w ramach uprawnień nadanych przez Walne Zgromadzenie Członków,
 - 7) udzielanie pełnomocnictw,
 - 8) zwoływanie zebrań Walnego Zgromadzenia Członków,
 - 9) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej lub samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi,
 - 10) zawieranie umów o budowę lokali,

- 11) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 12) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - 13) Zawierania umów o przeniesienie własności lokalu.
3. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.
 4. Zarząd zobowiązany jest do przedstawienia na posiedzeniach Rady Nadzorczej wyników wszystkich przetargów w oparciu o które usługi dla Spółdzielni świadczą podmioty gospodarcze, w których udziałowcami lub akcjonariuszami są pracownicy Spółdzielni, członkowie Zarządu lub Rady Nadzorczej.

§ 36

1. Oświadczenia woli za Spółdzielnię składa przynajmniej dwóch członków Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona - (pełnomocnik w zakresie pełnomocnictwa szczególnego).
2. Oświadczenia, o których mowa w ust. 1. składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, złożone w jej lokalu pisemnie mają skutek prawny względem Spółdzielni.
4. Za zgodą Rady Nadzorczej Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych.

Rozdział 4

Przepisy wspólne dla Rady Nadzorczej i Zarządu

§ 37

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady i Zarządu Spółdzielni. W razie konieczności Rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu, w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady 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 zakazu konkurencji stanowić może podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach dotyczących sprawy.
4. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 5. Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka w pełnieniu pewnych czynności, stawiając wniosek na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków o jego odwołanie. Walne Zgromadzenie Członków

rozstrzyga o uchyleniu zawieszenia, bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady.

5. W skład Rady nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami Zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
6. Członek Zarządu lub Rady winny czynu lub zaniedbań, przez które Spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.
7. Do odpowiedzialności członków Rady i Zarządu mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W przypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania wynosi ona w stosunku do członków Rady lub Zarządu, nie zatrudnionych w Spółdzielni kwotę trzykrotnego, przeciętnego, miesięcznego wynagrodzenia w Spółdzielni za ostatni kwartał.

Dział III

POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 38

1. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze obejmuje wnioski członków skierowanych do Zarządu w sprawach:

1. wynikające ze stosunku członkostwa,
2. dotyczące praw i obowiązków niemajątkowych oraz indywidualnych praw i obowiązków majątkowych członków,
3. dotyczących wielkości i zmiany opłat eksploatacyjnych lokali,

Sprawy w/w winny być rozpatrzone przez Zarząd w terminie 1 miesiąca od dnia ich złożenia, a jeśli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia.

O sposobie załatwienia wniosku Zarząd zawiadamia członka na piśmie.

§ 39

W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawach o których mowa w § 38 ust. 1 Zarząd jest zobowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu. Jeżeli we wskazanym terminie członek nie złoży odwołania, uchwała Zarządu staje się ostateczna w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 40

Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie członka od Uchwały Zarządu w ciągu 3 miesięcy od dnia jego wniesienia i doręczyć odwołującemu się odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem w terminie 14 dni od jej podjęcia.

Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jest ostateczna.

§ 41

1. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji, członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia Członków w terminie 30 dni od daty otrzymania tej uchwały na piśmie wraz z uzasadnieniem i pouczeniem o trybie i terminie wniesienia odwołania oraz skutkach jego niezachowania.
2. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
3. Jeżeli członek wniósł odwołanie a Rada Nadzorcza uzna, że odwołanie zasługuje w całości na uwzględnienie, może podjąć nową uchwałę, w której uchyli zaskarżoną uchwałę.

§ 42

1. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 43

1. Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie statutowego terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.
2. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż 1 rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

§ 44

Do skarg członków Spółdzielni stosuje się odpowiednio postanowienia § 38-43.

§ 45

1. W sprawach dotyczących wielkości opłat eksploatacyjnych po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego, lub po bezskutecznym upływie terminów ustalonych w Statucie członek może dochodzić swych praw na drodze sądowej (w postępowaniu sądowym).

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

Dział IV

TYTUŁY PRAWNE DO LOKALU

§ 46

Członkom Spółdzielni może przysługiwać :

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
3. Własność odrębną lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu,
4. Najem lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu.

§ 47

Członkom Spółdzielni którym w dniu 24.04.2001 r. tj. w dniu wejścia w życie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 .12. 2000 r. (Dziennik Ust. Nr 4 poz. 27) przysługiwało Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na podstawie dotychczasowych przepisów, zachowują spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Wydane przydziały lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego przed dniem wejścia w/w ustawy mają charakter umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i członkiem o ustanowienie tego prawa.

§ 48

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu opróżnienie lokalu winno nastąpić w terminie nie krótszym niż 3 miesiące. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może :
 1. Ustanowić na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 2. Ustanowić prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność Spółdzielni,
 3. Wynajmować członkom lub innym osobom prawnym i fizycznym lokale mieszkalne i użytkowe na zasadach najmu.

§ 49

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie części lub całości lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi ustanowione przez Spółdzielnię spółdzielcze prawo do lokalu, jest dopuszczalne dopiero po zamieszkaniu członka w tym lokalu.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Rozdział 1.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu

§ 50

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 statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni.
3. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 51

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między osobą ubiegającą się o ustanowienie tego prawa, a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 106 statutu.
3. Umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawarta z inną osobą, przed wygaśnięciem tego prawa do lokalu jest nieważna.
4. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz osoby będącej osobą prawną.

§ 52

1. 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.

2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 53

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

§ 54

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 zawierać:
 - 1) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robot 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.

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

§ 55

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę w o budowę lokalu, gdy osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jej stronie, nie dotrzymał warunków umowy określonych w § 54 ust. 1 pkt 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 56

1. W wypadku śmierci osoby, o której mowa w § 54, 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 § 54 zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa ust. 1, przysługują roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zwarcie umowy.
3. Osoba o której mowa w ust. 2, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, o której mowa w art. 10 u.s.m.

§ 57

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. 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 uiszcza wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 1¹ i 1², stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 1², spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 i art. 16¹, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹;

- 2) osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 58

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.

§ 59

Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 60

1. W przypadku 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.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.

§ 61

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 62

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Rozdział 2

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

§ 63

1. Przez umowę (przydział) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia oddała członkowi lokal do używania, a członek wniósł wkład budowlany oraz zobowiązuje się uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało ustanowione w budynkach stanowiących własność spółdzielni.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy (przydziału) o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
4. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości.
5. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne. Zbycie prawa do części lokalu mieszkalnego jest nieważne.
6. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
7. Przedmiotem zbycia może być część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu.

8. 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.

§ 64

Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.

§ 65

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest wielopodmiotowe i może należeć do wielu osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do Sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia.
 1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do osoby małoletniej.
 2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkalnych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielnosc majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego statutu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
 3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.

§ 66

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa, małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa.
2. Jeżeli małżonkowie nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia wyznacza im w tym celu dodatkowy termin 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie, może spowodować jego niezachowanie.

§ 67

1. W razie śmierci członka uprawniony spadkobierca powinien przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku lub wszczęcie postępowania sądowego o to stwierdzenie.
2. Spadkobiercy powinni w terminie 1 roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonania czynności prawnych związanych z tym prawem. W razie bezskutecznego upływu tego terminu na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni sąd wyznacza w postępowaniu nieprocesowym przedstawiciela reprezentującego spadkobierców wobec Spółdzielni.

§ 68

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową 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, po potrąceniu wszelkich należności na rzecz spółdzielni.

Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze prawo.

§ 69

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa.
3. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu należy do kilku osób, w przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat (o których mowa w §108), 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 sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Z żądaniem występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
4. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia prawa do lokalu.

§ 70

1. Spółdzielnia nie może obciążyć hipotekę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego bez zgody pisemnej członka Spółdzielni posiadającego takowe prawo.

2. W przypadku uzasadnionej konieczności na podstawie podjętej uchwały przez Walne Zgromadzenie i pisemnej zgody członka spółdzielni posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia może podjąć kredyt i obciążyć hipotekę tylko te lokale członków Spółdzielni, którzy wyrazili zgodę na obciążenie ich lokali hipoteką.

W/w przypadkach mają zastosowanie przepisy o ochronie własności.

§ 71

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego przeszło na jednego spadkobiercę powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku. Spadkobierca staje się członkiem spółdzielni.

§ 72

1. Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.
2. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 73

1. Do egzekucji z własnościowego prawa do lokalu przepisy o egzekucji z nieruchomości stosuje się odpowiednio.
2. Osoba prawna może przejąć własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeżeli jest wierzycielem hipotecznym. W tym wypadku własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia przejęcia tego prawa przez wierzyciela, chyba że wierzyciel przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył to prawo, a osoba ta złoży deklarację członkowską.

§ 74

Członek któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może ten lokal w całości lub części wynająć albo oddać w bezpłatne używanie pod warunkiem powiadomienia Spółdzielni o tych faktach.

§ 75

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu mieszkaniowego przekształca się w prawo

odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 76

Do spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami.

§ 77

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 1. Spłaty przypadających 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 eksploatacyjno-remontowych, o których mowa w § 106 statutu.
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w punkcie 1 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawarciu umowy, o której mowa w punkcie 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 78

Nie jest wymagana zgoda Spółdzielni na wynajęcie lub użyczenie lokalu mieszkalnego do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego.

Rozdział 3

Prawo odrębnej własności

§ 79

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) inne postanowienia określone w statucie.

§ 80

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.

§ 81

1. 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.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po ich stronie, nie dotrzymali tych warunków umowy określonych w art. 18 ust. 1 pkt 1 i 5 USM, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.

§ 82

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

§ 83

1. 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. Na żądanie członka spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez osobę, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.s.m., które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.
3. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 106 statutu.

§ 84

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

§ 85

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

§ 86

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, zapisobiorcy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3 u.s.m.

§ 87

Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy § 22 statutu stosuje się odpowiednio.

§ 88

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

§ 89

Przepisy § 79 – 88 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

Rozdział 4

Najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych

§ 90

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne:
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust 1. członkom spółdzielni i osobom niebędącym członkami spółdzielni. Pierwszeństwo przysługuje członkom spółdzielni, a wyboru dokonuje Zarząd

§ 91

1. Osoba ubiegająca się o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego winna dawać rękojmię finansową spełnienia umowy (udokumentowane dochody gospodarstwa domowego). Z tych względów Zarząd może pominąć członka Spółdzielni. Osobie pominiętej przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej.
2. Szczegółowe zasady doboru najemców, zawierania i wypowiedzania umów, ustalenie obowiązków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z najemcami zwalnającymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 92

1. Najemcami lokali użytkowych mogą być członkowie Spółdzielni oraz inne osoby (fizyczne lub prawne). Zasady i warunki zawierania tych umów określa Rada Nadzorcza.
2. Najemca lokalu użytkowego przed zawarciem umowy najmu obowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem finansowym lokalu. Wysokość tej kwoty zabezpieczenia i termin jej wpłaty określa Zarząd Spółdzielni. Rozliczenie wpłaconej kwoty następuje po przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

§ 93

Prawa i obowiązki najemców, wysokość czynszu i innych opłat, okres najmu, przedmiot najmu określa umowa.

§ 94

W sprawach nie uregulowanych w statucie i umowie najmu obowiązują przepisy prawa cywilnego.

Rozdział 5

Zasiedlenie lokali

§ 95

Wysokość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego wniesionego przez członka Spółdzielni w chwili przydziału tego lokalu, winna odpowiadać powierzchni przydzielonego lokalu mieszkalnego.

§ 96

1. Wydanie przydziału mieszkania lokatorskiego Spółdzielnia uzależnia od złożenia oświadczenia przez członka, że zarówno członek jak i współmałżonek nie posiadają uprawnienia do innego mieszkania na zasadach lokatorskich, tak spółdzielczego jak i przydzielonego decyzją administracyjną.
2. Niewywiązanie się członka lub osób objętych przydziałem ze zobowiązań określonych w ust. 1. stanowi podstawę do uchylenia się Spółdzielni od skutków prawnych oświadczenia woli o przydziale, co jest równoznaczne z cofnięciem przydziału.

§ 97

1. Przydzielony lokal powinien być zasiedlony w terminie 30 dni od daty postawienia lokalu do dyspozycji członka. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być na pisemny wniosek członka przedłużony przez Zarząd.

Niezasiedlenie lokalu w tym terminie powoduje konsekwencje, aż do wygaśnięcia przydziału włącznie.

2. W zawiadomieniu członka o postawieniu do dyspozycji przydzielonego lokalu powinna być podana data, o której mowa w ust.1. oraz konsekwencje nieobjęcia go w tym terminie.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić kontrolę terminowego i prawidłowego zasiedlenia mieszkań

Rozdział 6

Zamiana mieszkań

§ 98

1. Spółdzielnia realizuje wnioski o zamianę mieszkań w granicach istniejących możliwości zgodnie z kolejnością określoną w rejestrze zamian.
2. Zamiany mieszkań dokonuje się za zgodą Zarządu na wniosek zainteresowanych członków.

§ 99

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

§ 100

Zamiana spółdzielcza mieszkania między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu będącego własnością innych dysponentów uzależniona jest od wyrażenia zgody i dokonania przydziału mieszkania na rzecz dotychczasowego członka przez dysponentów tych mieszkań.

§ 101

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

§ 102

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wniosków o zamianę mieszkań i udostępnia ją osobom zainteresowanym.
2. Spółdzielnia może zaproponować członkom uchylającym się od regulowania opłat za zajmowanie mieszkanie, zamianę tego mieszkania na mniejsze, a w razie odmowy przyjęcia przez członka zaproponowanego lokalu, dochodzić nakazania tej zmiany na drodze postępowania sądowego.

DZIAŁ V

UŻYWANIE LOKALI I OPŁATY

Rozdział 1.

Użytkowanie lokali

§ 103

1. Przydzielony członkowi lokal może być używany wyłącznie na cele określone w przydziale.
2. Samowolna zmiana funkcji lokalu jest niedozwolona.
3. 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 użytkowanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
4. Dopuszcza się wynajęcie lokalu mieszkalnego, zajmowanego na zasadzie spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed zamieszkaniem w tym lokalu.
5. Wynajmujący jest zobowiązany dostarczyć do Spółdzielni umowę najmu lub oddania w bezpłatne użytkowanie lokalu.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.
7. Uporczywe naruszanie zasad współżycia społecznego przez osoby, użytkujące lokale mieszkalne na zasadzie umowy najmu, zawartej z członkiem Spółdzielni, stanowi podstawę do cofnięcia udzielonej na najem zgody, a w przypadkach ciężkiego naruszania przepisów prawa może być podstawą do żądania w trybie procesu orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu umowy najmu, a nawet żądać sprzedaży prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
8. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeśli osoba jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. 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 protokół.
9. Osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu,

a także dokonania sprawdzenia mierników mediów i dokonania odczytów ich wskazań,

– zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni.

§ 104

Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, całego lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części.

§ 105

1. Wydzielenie części powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i trwała zamiana funkcji użytkowej z mieszkalnej na użytkową wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Zasady używania lokali w domach Spółdzielni oraz zasady porządku domowego i współżycia mieszkańców określa regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział 2.

Oplaty za używanie lokali

§ 106

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania o których mowa w ust. 1 i 2 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawę wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, domofonów, podatki, przeglądy, ubezpieczenia, oświetlenie klatek i piwnic oraz odpisy na fundusz remontowy.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu

wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

5. Za opłaty, o których mowa w pkt 1, 2 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokali. Odpowiedzialność osób o których mowa w pkt 5 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6. Opłaty, o których mowa w pkt 1, 2 przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.

7. **O zmianach wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 w terminie:**

a) **opłaty zależne od Spółdzielni – co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego,**

b) **opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energia, gaz, woda oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych – co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.**

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zawiadomienie o zmianie opłat dokonuje się poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych w budynkach będących własnością Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni, doręczenie lub wrzucenie zawiadomień do skrzynek pocztowych co spełnia wymóg zawiadomień na piśmie.

8. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

9. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

10. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane.

11. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami

Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

12. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
13. Przepisy pkt 12 stosuje się odpowiednio w przypadku gdy Spółdzielnia zaciąga kredyt, który ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na użytkowaniu wieczystym lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni uprawnieni są z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na użytkowanym gruncie lub w budynku stanowiącym współwłasność Spółdzielni lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tym gruncie albo nieruchomości stanowiącej współwłasność Spółdzielni.
14. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 106 pkt 1 – 4, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali stosuje się odpowiednio, tzn. Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Z żądaniem o którym mowa w tym przepisie występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednie przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 107

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 1. ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 2. ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Pożytki uzyskane z wynajmu lokali użytkowych zlokalizowanych w budynku Kolejowa 9, stanowią korzyści wszystkich członków spółdzielni i są rozliczane proporcjonalnie do wielkości powierzchni na wszystkie nieruchomości spółdzielni, za wyjątkiem właścicieli mieszkań lub osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu a nie będących członkami spółdzielni – wtedy zajmowane przez nich powierzchnie mieszkalne odlicza się od powierzchni budynku.

2. Jednostkami rozliczeniowymi są :
 - 1) 1m² pow. użytkowej lokalu,
 - 2) jedna osoba zamieszkała w danym lokalu,
 - 3) jedno mieszkanie,
 - 4) wskazania indywidualnych mierników poboru.
3. Wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, ustalane są w oparciu o zasady zawarte w p.1.
4. Wysokość stawek eksploatacyjnych dla lokali użytkowych ustala się odrębnie, zgodnie z zasadami użytkowania lub najmu lokali użytkowych, zawartymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
5. Wysokość stawek eksploatacyjnych z tytułu użytkowania garaży ustala się odrębnie na podstawie ponoszonych kosztów zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
6. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawarte w ust.1. oraz zasady ustalania wysokości stawek opłat eksploatacyjnych określone w ust. 3., 4.,5. określa regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali ustala Rada Nadzorcza podejmując odpowiednie uchwały na wniosek Zarządu.
7. Członek nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

§ 108

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnijacymi lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 109

1. Opłaty, o których mowa powinny być uiszczane co miesiąc z góry przelewem lub przekazem do dnia 10 każdego miesiąca, a w kasie Spółdzielni do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lub najemcy do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego przekazania Spółdzielni wyremontowanego lokalu. W przypadku, gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie może trwać dłużej niż 30 dni od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkała.

3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w ustawowej wysokości. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Przy wnoszeniu opłaty w kasie Spółdzielni za opóźnienie wpłaty od 10 do końca m-ca odsetki nie będą naliczane.
4. Nieregulowanie zobowiązań wobec spółdzielni za co najmniej trzy miesięczny okres daje prawo spółdzielni do egzekwowania tych należności na drodze postępowania sądowego z naliczeniem strat poniesionych przez spółdzielnię wraz z należnymi odsetkami.

§ 110

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem :

- a) zasobów mieszkaniowych - obciążają członków i użytkowników mieszkań,
- b) lokali użytkowych - obciążają członków i użytkowników lokalu,
- c) garaży - obciążają członków i użytkowników garażu.

Dział VI

NAJEM I PRZYDZIAŁ LOKALI UŻYTKOWYCH I GARAŻY

Rozdział 1

Lokale użytkowe

§ 111

1. Najemca lokalu użytkowego wybierany jest w drodze przetargu lub bezpośrednich negocjacji.
2. Wyboru najemcy dokonuje się według kryteriów określonych w regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku wystąpienia konieczności zapewnienia określonego rodzaju usług lub działalności handlowej dla członków, na wniosek Rady Osiedla, Zarząd wynajmuje lokal wybranemu najemcy zapewniającemu realizację konkretnych zadań.
4. Najemca lokalu użytkowego obowiązany jest do wniesienia kwoty w wysokości miesięcznego czynszu, celem zabezpieczenia należności Spółdzielni. Termin wpłaty określa Zarząd.
5. Zasady korzystania ze spółdzielczych lokali użytkowych na zasadzie najmu określona będzie w umowie pomiędzy Spółdzielnią a Najemcą.

Rozdział 2

Garaże

§ 112

Najemcami lokali użytkowych i garaży mogą być członkowie Spółdzielni i inne osoby fizyczne oraz osoby prawne.

§ 113

1. Członek Spółdzielni, który wniósł wkład budowlany w pełnej wysokości na pokrycie kosztów budowy garażu może ubiegać się o przeniesienie własności tegoż garażu

§ 114

1. Członkowie Spółdzielni, którzy korzystają z garaży na zasadzie umów najmu, a którzy wnieśli wkłady garażowe odpowiadające całości kosztów budowy przypadających na przydzielony im garaż ~~oraz wymagane udziały~~ uzyskują przeniesienie własności do zajmowanego garażu w rozumieniu postanowień Statutu.
2. Członkowie, którzy wniesione dotychczas środki na pokrycie części kosztów budowy garaży uzupełniają do wysokości wkładu garażowego odpowiadającego całości kosztów budowy przypadających na przydzielony im garaż oraz wymagane udziały, mogą uzyskać na swój wniosek przeniesienie własności do zajmowanych garaży w rozumieniu postanowień niniejszego Statutu z dniem dokonania wpłaty uzupełniającej.

§ 115

Prawa i obowiązki stron określają postanowienia umowy, którą zawiera z najemcą Zarząd Spółdzielni.

§ 116

W sprawach najmu nie uregulowanych w Statucie i umowie o najem obowiązując przepisy Kodeksu Cywilnego.

Dział VII

WKŁADY

Rozdział 1.

Wkłady mieszkaniowe i budowlane

§ 117

1. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu wnosi do Spółdzielni wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy ustalonej wg wartości rynkowej mieszkania, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).
2. Wkład mieszkaniowy członek obowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w przydzielonym mu lokalu mieszkalnym na zasadach lokatorskich.
3. Szczegółowe zasady dotyczące ustalenia wysokości wkładów, sposobu ich wpłaty i rozliczenia zostały omówione w rozdziałach:

- a. Dla Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w rozdziale 1 § 50 – 62
- b. Dla Prawa odrębnej własności w Rozdziale 3 § 79 – 89

Rozdział 2

Wkłady na mieszkania używane

§ 118

1. Do rozliczania z członkami zwalniającymi mieszkanie przyjmuje się uaktualnione wartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych na zasadach określonych w spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Należność z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego dla mieszkań nie obciążonych kredytem i odsetkami stanowi taką część równowartości lokalu, jaką część wartości lokalu stanowił wkład w chwili przydziału.
3. W przypadku nie uiszczenia pełnego wkładu mieszkaniowego przez członka zwalniającego mieszkanie z równowartości o której mowa w ust.1 potrąca się zwaloryzowaną nie wpłaconą część wkładu.
4. Przy zwrocie należności z tytułu wkładu mieszkaniowego członek otrzymuje kwotę nie wyższą od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal.
5. Zaliczka na wkład mieszkaniowy nie może być mniejsza od kwoty wypłaconej z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu oraz kwoty określonej przez kredytodawcę.
6. Z równowartości wkładu mieszkaniowego potrąca się wszystkie należności obciążające ten lokal.
7. Członek otrzymujący przydział lokalu do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości obowiązującej w chwili przydziału.
8. Członek zwalniający mieszkanie własnościowe otrzymuje równowartość prawa do lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego oraz innych należności obciążających ten lokal.
9. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w sposób przewidziany w ust. 8 nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
10. Członek otrzymujący na warunkach własnościowych przydział mieszkania używanego (zwolnione własnościowe lub lokatorskie, wolne w sensie prawnym) wnosi wkład budowlany ustalony wg zasad obliczania równowartości własnościowego prawa do lokalu.

Rozdział 3

Wkłady na garaże

§ 119

1. Postanowienia dotyczące zasad wnoszenia i ustalania wkładów budowlanych na mieszkania stosuje się odpowiednio do garaży.
2. Członek obowiązany jest wnieść pełny wkład budowlany w wysokości kosztów budowy.

Dział VIII

SKUTKI USTANIA CZŁONKOSTWA

Rozdział 1

Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu

§ 120

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 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, 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 uiści wszystkie zaległe opłaty.
3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom wspólnie, sąd może orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.
4. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 2 i 3, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, spółdzielcze lokatorskie prawo do

lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków.

5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem 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.
6. Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:
 - 1) osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w 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.

§ 121

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.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.

§ 122

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub w przypadkach, o których mowa w art. 11, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1, zawiera się na warunkach określonych w dotychczasowej umowie o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

3. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia. Jeżeli o roszczeniu rozstrzygał sąd, osoby, które pozostawały w sporze, niezwłocznie zawiadamiają o tym spółdzielnię. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, osoby te odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1.
4. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawo swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 123

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.

Rozdział 2.

Wygaśnięcie własnościowego prawa do lokalu

§ 124

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w pkt 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez

spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo.

§ 125

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.

Rozdział 3.

Wygaśnięcie prawa do lokalu użytkowego i garażu

§ 126

1. Spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub garażu wygasa w trybie i na zasadach przewidzianych w Statucie dla wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 127

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

§ 128

Ponadto Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu prawa do lokalu użytkowego jeśli członek :

- a) nie ma uprawnień do wykonywania działalności do jakiej lokal jest przeznaczony lub nie wykaże się takimi uprawnieniami w ciągu 6-ciu miesięcy od dnia, w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię,
- b) nie wykonuje w lokalu działalności zgodnej z jego przeznaczeniem i w ciągu 6-ciu miesięcy od dnia w którym zostanie do tego wezwany przez Spółdzielnię, działalności tej nie podejmie, chyba że zaprzestanie działalności nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych.

Rozdział 4

Rozliczenie z tytułu wkładów.

§ 129

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

§ 130

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jej lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba ta jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, 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 jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

§ 131

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 51 dokonuje się w dwóch etapach:
 - a. wstępnie - w chwili rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowej, na podstawie dokumentacji technicznej i kosztorysu,
 - b. ostatecznie - po zakończeniu inwestycji i końcowym rozliczeniu zadania, na podstawie zestawienia kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię . Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
 - c. w przypadku gdy umowa o budowę lokalu dotyczy ustanowienia odrębnej własności lokalu rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytku. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem założeń organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych zawierających:
 - a) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - b) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - c) 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),
 - d) określenie metody rozgraniczania kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo- usługowych, jeżeli takie są budowane w budynku mieszkalnym,
 - e) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - f) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tytułu ich cech funkcjonalno-użytkowych (atrakcyjność).
3. Założenia organizacyjno – finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych są uchwalane przez Radę Nadzorczą i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 132

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 130, 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.

§ 133

Tryb rozliczania budowy i ustalania wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza.

§ 134

Wnoszenie wkładu mieszkaniowego przez osobę może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty osoba ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu niewniesionej przez niego części wkładu.

§ 135

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w sytuacji określonej w ust 1 pkt 2 ustawy, spółdzielnia

wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu, o której mowa w pkt 1, potrąca się przypadający na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową 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, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

§ 136

Rozliczeń, o których mowa w § 135, dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 137

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 138

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłacanego osobie uprawnionej zgodnie z § 135 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.
2. Jeżeli między datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, osoba zawierająca umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa, do tego lokalu wnosi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

§ 139

1. W razie ustania członkostwa po zawarciu umowy o budowę lokalu, a przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. W wypadku wygaśnięcia roszczeń o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy o budowę lokalu lub braku uprawnionych osób bliskich w wypadku, o którym mowa w ust. 1. Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
3. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną

część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

4. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
5. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie członka Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła kolejną umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 140.

§ 140

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 139 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 141

Wnoszenie wkładu budowlanego przez osobę może być rozłożone na raty, jeśli Spółdzielnia uzyskała na ten cel kredyt. W przypadku rozłożenia wkładu na raty osoba ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia z tytułu nie wniesionej przez niego części wkładu.

§ 142

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.
2. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy o budowę lokalu, do którego miało być ustanowione prawo odrębnej własności lokalu, następuje z przyczyn leżących po stronie osoby, Spółdzielnia zwraca, osobie uprawnionej

wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną część w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 30 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła kolejną umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 143.

§ 143

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 142 ust. 1 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 144

Zbycie przez osobę, ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony przez niego wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej przez nabywcę lub nabywców

§ 145

1. W razie wygaśnięcia własnościowego prawa do lokalu po zamieszkaniu w nim przez członka. Spółdzielnia obowiązana jest uiszczyć uprawnionemu równowartość tego prawa po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej przez członka części 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.
2. Równowartość prawa do lokalu ustala się, przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:
 - a. zniżki lub zwwyżki kosztów budowy,
 - b. przypadającej na dany lokal wartości zużycia domu,
 - c. zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie, zwłaszcza wyposażenia kuchni, łazienki, ubikacji oraz podłóg,
 - d. innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu, których wykaz określa Rada Nadzorcza
3. Jeżeli osoba uprawniona do równowartości spółdzielczego prawa do lokalu wyraża zgodę na pokrycie kosztów ustalenia wartości rynkowej lokalu, o której mowa w ust. 2, przyjmuje się wartość lokalu ustaloną przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa lokalu, ustalona w sposób określony w ust. 1 i 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.
5. W sytuacji, gdy spółdzielcze własnościowe prawo jest obciążone hipoteką Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej równowartość

nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art. 229 §1 i 1a prawa spółdzielczego oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

6. Rozliczenie z byłym członkiem lub spadkobiercami zmarłego członka powinno być dokonane z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego – na dzień wygaśnięcia tego prawa.

7. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty wkładu stają się natychmiast wymagalne wraz z odsetkami obciążającymi dany lokal. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy własnościowe prawo do lokalu przechodzi w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych lub małżonka.

§ 146

Osoba uzyskująca prawo odrębnej własności do mieszkania do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności.

§ 147

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoba oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do tego lokalu.

2. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 148

Tryb i terminy rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i odrębnej własności w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych uchwała Rada Nadzorcza. Terminy te nie mogą być dłuższe niż przewiduje ustawa.

Dział IX

PRZEKSZTAŁCENIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

Rozdział 1

Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

- ustawa nie przewiduje tego typu przekształceń

Rozdział 2

Przeniesienie własności lokalu, do którego członkowi przysługuje Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

§ 149

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 art. 10 ust. 1 pkt 1 Ustawy, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust 1 Ustawy,

1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w pkt 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 150

Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 156, członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

§ 151

Członkowi Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nie przysługuje prawo żądania przeniesienia własności zajmowanego lokalu - art. 20 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o

niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 98, póź. 1070).

Rozdział 3

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

§ 152

1. Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat wymienionych w § 106,
 - c) spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu na którym postawiony jest budynek.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt 1 oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokali i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, na rzecz których Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 153

Wyliczone przez spółdzielnię wpłaty, o których mowa w § 159 członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni przed zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu, w terminie 1 miesiąca od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

§ 154

1. Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art 12 ustawy, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art.15 ust 2 ustawy, jego spadkobiercy

mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym wypadku nie stosuje się art. 15 ust 6 ustawy oraz uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni.

2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art 17¹⁴ i 17¹⁵ ustawy o S.M., ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48 ustawy, 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.

§ 155

1. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego:
 - a. spłaty wszelkich długów związanych z tym lokalem,
 - b. spłaty przypadającej na jego lokal części innych zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, a w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność członków, o których mowa w ust. 1, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci członkowie, zgodnie z przepisami.

Rozdział 4

Przeniesienie własności zajmowanego przez najemcę lokalu użytkowego jeżeli nakłady na budowę lokalu w pełnym zakresie poniósł najemca.

§ 156

1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności tego lokalu po dokonaniu przez najemcę spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w pkt 1 oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają osobę na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 157

Wpłaty wyliczone przez Spółdzielnię najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 1 miesiąc, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

Rozdział 5

Przekształcenie najmu lokali

§ 158

1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana 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 proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.
2. Żądanie, o którym mowa w pkt 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w pkt 1.

3. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła mieszkanie zakładowe, o którym mowa w pkt 1, nieodpłatnie, najemca, o którym mowa w pkt 1, powinien pokryć koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.
2. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 7 ust. 3 w związku z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994r. O zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z 1996r. Nr 52 poz.236, z 1997r. Nr 6, poz. 32, z 2000r. Nr 39, poz. 442, z 2005r. Nr 167, poz. 1398 oraz z 2006r. Nr220,, poz. 1614) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego lub na poczet pokrycia kosztów, o których mowa w pkt 3.
3. Wysokość kaucji mieszkaniowej zaliczonej na poczet wkładu budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu. W pozostałych przypadkach zwrot kaucji następuje w wysokości środków przekazanych spółdzielni przez przedsiębiorstwo państwowe, państwową osobę prawną lub państwową jednostkę organizacyjną.

§ 159

Wpłaty wyliczone przez Spółdzielnię, najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie nie przekraczającym 1 miesiąc od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu. Brak wpłaty wstrzymuje realizację wniosku.

§ 160

Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w § 167 pkt 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

DZIAŁ X

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Rozdział 1.

Fundusze Spółdzielni

§ 161

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków.

§ 162

1. Fundusze Spółdzielni stanowią :
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) fundusz zasobowy
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - 4) fundusz wkładów zaliczkowych
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe :
 - 1) fundusz inwestycyjny,
 - 2) fundusz społeczno-kulturalny,
 - 3) fundusz na spłatę kredytów i odsetek.
 - 4) fundusz na remonty i konserwację
 - 5) inwestycyjny odtworzeniowy fundusz remontowy
3. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami, o których mowa w ust. 1. pkt 3) oraz w ust. 2. i 3. określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
5. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Co najmniej 5% nadwyżki bilansowej przeznaczana się na zwiększenie funduszu zasobowego, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych.
7. Podział części nadwyżki bilansowej między członków spółdzielni następuje w formie oprocentowanych udziałów.

Rozdział 2.

Rachunkowość i badanie bilansu

§ 163

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

§ 164

1. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody w roku następnym.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

3. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
 - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - b) fundusz nagród,
 - c) zakładowe fundusze: socjalny i mieszkaniowy,
 - d) fundusz społeczno – kulturalny,
 - e) fundusz remontowo – konserwacyjny,
 - f) inne cele statutowe.

Rozdział 3.

Lustracja działalności Spółdzielni

§ 165

1. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata, a w okresie likwidacji corocznie, poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.
2. Spółdzielnia może w każdym czasie wystąpić o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych zagadnień. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej lub 1/5 ogółu członków Spółdzielni.
3. Protokół sporządzony z czynności lustracyjnych, lustrator składa Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni.
4. Wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Dział XI

PRZEPISY KOŃCOWE

Rozdział 1.

Przepisy końcowe

§ 166

1. Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Regulamin ten powinien przewidywać, iż w przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu dokonywane są bezpośrednio między członkami zwalnającymi i otrzymującymi lokal.

§ 167

1. Roszczenie byłego członka spółdzielni do części funduszu zasobowego i innego majątku spółdzielni, są wymagalne po otwarciu likwidacji lub upadłości wg zasad obowiązujących w tym zakresie.
2. Udziały byłych członków w funduszu zasobowym i innym majątku spółdzielni liczone są proporcjonalnie do wysokości wniesionych przez nich udziałów oraz czasu w jakim udziały te zasilają fundusz Spółdzielni.

§ 168

1. Założyciele Spółdzielni, którzy podpisali STATUT stają się członkami Spółdzielni z chwilą spełnienia wymagania Statutu i zarejestrowaniu Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 9 u.s.m.
2. Przystępujący do Spółdzielni po zarejestrowaniu stają się jej członkami po spełnieniu wymagań statutowych i przyjęciu ich przez Spółdzielnię.

§ 169

W sprawach nieuregulowanych Statutem mają zastosowanie przepisy prawa bezwzględnie obowiązującego, a w szczególności :

- 1) prawo spółdzielcze
- 2) kodeks cywilny
- 3) regulaminy uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków, Radę Nadzorczą i Zarząd,
- 4) ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rozdział 2

Postanowienia różne

§ 170

1. Spółdzielnia nie przewiduje w Statucie wnoszenia przez członków spółdzielni wkładów pieniężnych bądź niepieniężnych na własność Spółdzielni lub do korzystania z nich na podstawie innego stosunku prawnego.

§ 171

1. Spółdzielnie prowadzi (poza rejestrem członków i danymi określonymi w art. 30 Prawa Spółdzielczego) następujące rejestry i dane :
 - 1) Rejestr członków (najemców) lokali mieszkalnych dla których są założone Księgi Wieczyste z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
 - 2) Rejestr członków (najemców) lokali użytkowych z ewidencją zawartych z nimi umów.
 - 3) Rejestr Członków (najemców) garaży z ewidencją zawartych z nimi umów.
 - 4) Rejestr członków Spółdzielni zawartych z nimi umów określających kolejność przydziału lokalu mieszkalnego lub użytkowego z datą dokonania przydziału oraz datą zasiedlenia
 - 5) Rejestr Najemców mieszkań i lokali użytkowych nie będących członkami Spółdzielni i zawartych z nimi umów.

- 6) Rejestr członków zamierzających podjąć budowę budynków mieszkalnych, lokali użytkowych i zawartych z nimi umów,
- 7) Rejestr wolnych lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 172

1. Określa się zasady udziału byłego członka w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni :

1) Byłemu członkowi przysługuje prawo do udziału w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni pozostałego po likwidacji proporcjonalnie do wysokości wniesionych przez niego udziałów.

Wysokość udziału wszystkich byłych członków w funduszu zasobowym i innym majątku Spółdzielni nie może przekroczyć dziesięć procent (10%) łącznej wielkości funduszu zasobowego i innego majątku Spółdzielni, po zaspokojeniu roszczeń o których mowa w artykule 125 § 1 Prawa Spółdzielczego.

- 2) W podziale uwzględnia się tylko byłych członków, których członkostwo ustało przed upływem roku od daty ogłoszenia likwidacji.
- 3) Byłemu członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego i innego majątku w okresie działalności Spółdzielni.
- 4) Spółdzielnia będzie mogła odmówić zaspokojenia roszczeń byłego członka (jego spadkobierców lub następców prawnych) jeśli został on wykluczony ze Spółdzielni z powodu wyrządzenia jej szkody z winy umyślnej lub wskutek rażącego niedbalstwa.

§ 173

1. Stratę bilansową pokrywa się z, funduszy wg następującej kolejności/:

- a - z funduszu zasobowego,
- b - z funduszu udziałowego,
- c - z funduszu wkładów mieszkaniowych,
- d - z funduszu wkładów budowlanych,
- e - z funduszu wkładów zaliczkowych,
- f - z funduszu na spłatę kredytów i odsetek,
- g - z funduszu remontowego.

§ 174

Niniejszy STATUT stanowi jednolity tekst, w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz. Ustaw Nr 4 poz. 27 z dnia 23.01.2001 r.) z uwzględnieniem późniejszych zmian, według stanu prawnego na dzień uchwalenia nowelizacji.

Niniejszy STATUT uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 28.06.2023 i uwzględnia zmiany wprowadzone kolejnymi uchwałami WZCz z lat 2012, 2014, 2016, 2018 oraz zmianę ostatnią z dnia 28.06.2023.