

STATUT

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OSIEDLE”

Tekst jednolity

BRWINÓW 2018 R.

1. Postanowienia ogólne

§1

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

§ 2

Nazwa Spółdzielni brzmi: Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSIEDLE”. Ilekroć jest mowa w tekście statutu „Spółdzielnia” należy przez to rozumieć Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle”.

§ 3

Siedziba Spółdzielni ma następujący adres: 05 – 840 Brwinów ul. Kościuszki 1G

§ 4

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 5

Spółdzielnia może być członkiem spółdzielczych związków rewizyjnych: o przynależności decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 6

Liczba członków Spółdzielni nie może być mniejsza niż 10 (dziesięć).

§ 7

Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na zasadach ogólnych musi być dostosowana do liczby lokali mieszkalnych przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali mieszkalnych z odzysku.

§ 8

Tryb przyjmowania w poczet członków Spółdzielni i ustanawiania praw do lokalu określa uchwalony przez Radę Nadzorczą „Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawianie praw do lokalu oraz zamiany lokali”.

§ 9

1. Kolejność zaspokajania potrzeb lokalowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi on do zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust. 1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowę lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię,

o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.

4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umów, o których mowa w ust. 2 i 3 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów o których mowa w ust. 2 i 3 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje zgodnie z przepisami niniejszego Statutu.

§ 10

Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, użytkowych, domów lub garaży między sobą oraz osobami zajmującymi lokale, domy i garaże nie stanowiące własności Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym regulaminem określonym w § 8.

§ 11

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

§ 12

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany:
 - a. na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu bądź
 - b. na warunkach prawa odrębnej własności lokalu,
2. W przypadku nie przyjęcia ofert przedkładanych członkom, o których mowa w § 9 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust. 1 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu lub konkursu ofert.

§ 13

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym, do których nie może ustanowić spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu, ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe lub brak popytu.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, członkom Spółdzielni i osobom nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pierwszeństwo wynajęcia lokalu mieszkalnego przysługuje członkom Spółdzielni.
4. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może przedłożyć oferty innym osobom.
5. Oferty rozpatrywane są w kolejności złożonych wniosków.
6. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe, wolne w sensie prawnym, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
7. Spółdzielnia może wynajmować garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, wolne w sensie prawnym, tylko członkom Spółdzielni.
8. Tryb i warunki wynajmu lokalu określa regulamin wymieniony w § 8.

§14

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego statutu.

§15

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§16

Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i kulturalno-oświatową na rzecz swoich członków i ich rodzin.

§17

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - c) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - d) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - e) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - f) budownictwo ogólne i inżynieria lądowa,
 - g) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje przez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz jej członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz jej członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz jej członków własności tych domów,
 - d) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - e) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - g) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub jej członków, na podstawie umowy zawartej z właścicielami (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - h) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją celu Spółdzielni w następującym zakresie:
 - a) działalność budowlana i remontowa na potrzeby własne i osób trzecich,
 - b) usług inwestycyjnych, powiernictwa i nadzoru inwestycyjnego na potrzeby własne i osób trzecich,
 - c) prowadzenia działalności umożliwiającej kumulowanie środków finansowych i nabywanie gruntów,
 - d) budowy i nabywania budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - e) tworzenia i przystępowania do innych organizacji gospodarczych.

2.Członkowie, ich prawa i obowiązki

§18

1. Członkiem Spółdzielni jest osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych:
 - a) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - b) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - c) której przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - d) której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą własności".
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 lub ekspektatywa własności. Osobie tej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. .
4. Członkowi Spółdzielni może przysługiwać:
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, lokalu użytkowego, garażu, miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu,
 - c) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu.
5. Członkiem spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.
6. Osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu, zachowuje członkostwo w spółdzielni i nie jest zobowiązana do składania deklaracji, o której mowa w § 20 ust. 1.
7. 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.
8. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio do osób, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub garażu wolnostojącego lub do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 19

Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający imiona i nazwiska oraz adres miejsca zamieszkania (w odniesieniu do osób prawnych - adres siedziby i nazwę) , datę przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa oraz zmiany tych danych.

§ 20

1. Warunkiem przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osoby, o której mowa w § 18 ust. 5 jest złożenie deklaracji, która pod rygorem nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać

jego jej imię i nazwisko, adres zamieszkania, a jeżeli do Spółdzielni przystępuje osoba prawna jej nazwę i siedzibę oraz podpis.

2. Przyjęciu w poczet członków decyduje Zarząd Spółdzielni podejmując uchwałę. Przyjęcie w poczet członków musi być potwierdzone przez złożenie podpisów dwóch członków Zarządu na deklaracji oraz adnotacją o dacie podjęcia uchwały.
3. Uchwała o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O podjętej decyzji zainteresowany powinien być powiadomiony przez Zarząd najpóźniej w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
4. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 18 ust. 5 Statutu, jeżeli złoży deklarację.

§ 21

1. Członek Spółdzielni, będący właścicielem lokalu może wystąpić z niej za wypowiedzeniem złożonym na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i rozpoczyna się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu skrócony.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się dzień następujący po upływie okresu wypowiedzenia.
4. Członek występujący ze Spółdzielni w drugiej połowie roku obrachunkowego uczestniczy w jej ewentualnych stratach powstałych w danym roku do wysokości udziałów.

§ 22

1. Członkostwo w spółdzielni powstaje z chwilą:
 - a. nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b. nabycia ekspektatywy własności;
 - c. zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - d. zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej;
 - e. upływu terminu jednego roku, o którym mowa w § 71 ust. 2, jeżeli przed upływem tego terminu jedna z osób, o których mowa w § 71 ust. 1 złożyła pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem pkt f;
 - f. prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym lub wyboru dokonanego przez spółdzielnię, o których mowa w § 71 ust. 3 jeżeli pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zgłosiła więcej niż jedna osoba.

§ 23

1. Członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
 - e) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - f) rozwiązania umowy o budowę lokalu z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
2. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jeden tytuł prawny do lokalu będący podstawą uzyskania członkostwa, utrata członkostwa następuje dopiero w przypadku utraty

wszystkich tytułów prawnych do lokali w ramach spółdzielni. Przepis ten stosuje się odpowiednio do członka, który jest stroną umowy lub umów o budowę lokalu lub lokali, o którym mowa w ust. 1 pkt f.

3. Członkostwo w spółdzielni ustaje także gdy:

a) większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, podjęła uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

b) w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali.

4. Do osób, które utraciły członkostwo w spółdzielni w sytuacjach, o których mowa w ust. 3, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

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

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

6. Skreślenia członka z rejestru w przypadkach wymienionych w niniejszym paragrafie dokonuje Zarząd.

§ 24

skreśla się

§ 25

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1. Używania lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu uzyskanego na podstawie przydziału lub umowy,
2. Pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na jego rzecz, do którego przysługuje mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
3. Pisemnego żądania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na jego rzecz do którego przysługuje mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego lub prawo do garażu,
4. Uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokali o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą umową o budowę lokalu ze Spółdzielnią,
5. Do korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z urządzeń i usług Spółdzielni,
6. Czynnego udziału w życiu Spółdzielni i zgłaszania wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni,
7. Wyborcze czynne i bierne o ile posiada zdolność do czynności prawnych,
8. Przeglądania w lokalu Spółdzielni własnych akt członkowskich.
9. Otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
10. Otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, przy czym koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie. 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. 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.

- 10¹. Żądane dokumenty członek Spółdzielni powinien otrzymać w uzgodnionym terminie nie później niż w ciągu 14 dni.
11. Zaskarżania do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia w razie ich niezgodności z przepisami prawa lub statutu Spółdzielni,
12. (skreślony),
13. Osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących jego sprawę wskutek odwołania.
14. Żądania kalkulacji wysokości opłat za używanie lokalu oraz prawo zaskarżania do sądu ich wysokości ,
15. rozporządzania swoimi roszczeniami do Spółdzielni o wypłatę ich równowartości ze skutecznością od dnia, w którym roszczenia te stały się wymagalne. Członek Spółdzielni nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swych roszczeń i należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu,
16. uzyskania zaświadczenia o stanie i wielkości zajmowanego lokalu.

§ 26

Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1. wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,
2. pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w odrębnych przepisach dla czynności podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości.
3. uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez terminowe uiszczanie opłat zgodnie z Statutem i regulaminem wewnętrznym Spółdzielni - dotyczy członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
4. uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem jego lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez terminowe uiszczanie opłat zgodnie z Statutem i regulaminem wewnętrznym Spółdzielni - dotyczy członków będących właścicielami lokali,
5. uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami niniejszego statutu - dotyczy członków oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, lub prawa odrębnej własności lokalu,
6. uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
7. terminowo uiszczać opłaty za używanie lokalu; obowiązek ten ciąży również na właścicielach lokali nie będącymi członkami spółdzielni. Obowiązek uiszczania opłat obciąża solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni wobec osób trzecich, a w szczególności:

- a) z tytułu spłaty kredytów bankowych i odsetek od nich a zaciągniętych na realizację przedsięwzięć modernizacyjnych, remontów kapitalnych i inwestycyjnych,
 - b) poniesionych, a nie zrefundowanych przez skarb państwa kosztów scalania i podziału nieruchomości,
 - c) kosztów poniesionych z tytułu oznaczania poszczególnych nieruchomości obejmujących lokal, budynki w których ustanowiono odrębną własność.
 - d) opłatach publicznoprawnych,
 - e) z tytułu odsetek ustawowych, umownych i wyroków sądowych.
9. dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę,
 10. stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz przestrzegać zasad współżycia społecznego,
 11. uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
 12. zawiadomić niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz mających wpływ na stosunki cywilnoprawne ze Spółdzielnią,
 13. udostępnić lokal w celu kontroli stanu technicznego instalacji i odczytu urządzeń pomiarowych, a także ich montażu i demontażu.
 14. uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w wypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 15. zawiadomić spółdzielnię o wynajmie lokalu na inne cele niż określone w umowie o ustanowieniu prawa do lokalu (przydziale).

§ 26 a

1. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Osoby niebędące członkami spółdzielni nie uczestniczą w pożytkach i innych przychodach osiągniętych z własnej działalności gospodarczej, co oznacza, że koszty ponoszone przez te osoby na utrzymanie nieruchomości wspólnych mogą być wyższe od tych które ponoszą członkowie spółdzielni korzystający z pożytków i innych przychodów osiągniętych przez spółdzielnię.

3. Postępowanie wewnątrzspółdzielcze

§ 27

1. Wszelkie wnioski członków powinny być kierowane do Zarządu. Wnioski te Zarząd rozpatruje w ciągu 1 miesiąca – w tym samym terminie Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka o wyniku rozpatrzenia jego wniosku.
2. W razie odmownego załatwienia wniosku w sprawie wynikającej ze stosunku członkostwa, Zarząd jest obowiązany podać uzasadnienie i pouczyć członka o prawie

odwołania do Rady Nadzorczej. Odwołanie powinno zostać wniesione w ciągu 14 dni od daty zawiadomienia o decyzji odmownej.

3. Rada Nadzorcza jest zobowiązana rozpatrzyć odwołanie i przekazać na piśmie odwołującemu się, wynik wraz z uzasadnieniem w ciągu 6 tygodni od jego wniesienia.
4. Od uchwał Rady Nadzorczej przysługuje członkom Spółdzielni prawo pisemnego odwołania do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie powinno być wniesione za pośrednictwem Zarządu w terminie 30 dni od powiadomienia członka o podjętej uchwale Rady Nadzorczej.
5. Wniesienie odwołania do organów Spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów zawitych do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.

4. Udziały

§ 28

(skreślony)

§ 29

1. Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłaconych udziałów.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Udział byłego członka wypłaca się na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok, w którym członek przestał należeć do Spółdzielni.
4. Jeśli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata ich następuje w terminie 3 miesięcy od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
5. Wierzyciel członka może uzyskać zaspokojenie z jego udziałów dopiero z chwilą ustania członkostwa.

§ 30

(skreślony)

5. Organy Spółdzielni

§ 31

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 32

1. Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, zwane dalej „Walnym Zgromadzeniem” jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie stanowią wszyscy członkowie Spółdzielni.

§ 33

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. Za członka Spółdzielni nie mającego pełnej zdolności do czynności prawnych w Walnym Zgromadzeniu może brać udział jego przedstawiciel ustawowy lub opiekun prawny.

2. Członek Spółdzielni będący osobą prawną może brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez swojego pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka.

3. Członkowi Spółdzielni, niezależnie od tego, czy jest osobą fizyczną, czy osobą prawną, przysługuje na Walnym Zgromadzeniu jeden głos, niezależnie od ilości posiadanych udziałów. Każdemu z małżonków będących członkami Spółdzielni przysługuje po jednym głosie.

4. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczyć, z głosem doradczym, przedstawiciele związku spółdzielczego, do którego należy Spółdzielnia, przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej oraz inne osoby zaproszone przez Zarząd.

§ 34

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej i wieloletnich planów gospodarczo-finansowych oraz programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej Spółdzielni,
- 2) rozpatrywanie uchwalonych przez Radę Nadzorczą rocznych planów gospodarczo-finansowych,
- 3) rozpatrywanie rocznych sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej,
- 4) rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdań Zarządu z działalności gospodarczej, finansowej i inwestycyjnej oraz podejmowanie uchwały o udzieleniu albo nie udzieleniu Zarządowi absolutorium,
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- 6) rozpatrywanie sprawozdań Zarządu z realizacji wniosków przyjętych do wykonania na poprzednim Walnym Zgromadzeniu,
- 7) rozpatrywanie skarg i wniosków członków Spółdzielni dotyczących działalności Rady Nadzorczej i Zarządu,
- 8) wybór Rady Nadzorczej,
- 9) odwoływanie poszczególnych członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji Rady Nadzorczej,
- 10) uchwalanie zmian w statucie Spółdzielni,
- 11) uchwalanie regulaminów przewidzianych w statucie oraz uchwalanie zmian w tych regulaminach,
- 12) podejmowanie uchwał związanych z wykonaniem zaleceń pokontrolnych uprawnionych organów kontroli zewnętrznej oraz wynikających z opinii biegłych badających sprawozdania finansowe Spółdzielni,
- 13) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
- 14) uchwalenia najwyższej sumy zobowiązań finansowych, w tym kredytów bankowych, które może podejmować Zarząd w imieniu Spółdzielni,
- 15) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia Spółdzielni z inną spółdzielnią lub w sprawie podziału Spółdzielni,

- 16) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia Spółdzielni do związku spółdzielczego albo uchwał o wystąpieniu z takiego związku, a także uchwał w sprawie podjęcia inicjatywy utworzenia związku spółdzielczego,
- 17) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał Rady Nadzorczej,
- 18) wybór delegatów na zjazd związku spółdzielczego, do którego Spółdzielnia należy,
- 19) podejmowanie uchwał w sprawie likwidacji lub stanu upadłości Spółdzielni.

§ 35

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd co najmniej raz w roku, w terminie do dnia 30 czerwca danego roku kalendarzowego.
2. Zarząd może zwołać Walne Zgromadzenie w każdym czasie.
3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) przynajmniej 1/10 liczby członków Spółdzielni.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia wymaga zachowania formy pisemnej i wskazania celu jego zwołania.
5. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą żądać umieszczenia określonych przez nich spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
6. Walne Zgromadzenie na żądanie Rady Nadzorczej lub uprawnionej liczby członków Spółdzielni powinno być zwołane przez Zarząd w okresie nie przekraczającym 4 tygodni licząc od dnia zgłoszenia takiego żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

§ 36

1. Zarząd zawiadamia członków Spółdzielni indywidualnie w formie pisemnej o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia co najmniej na 21 dni przed planowanym terminem jego odbycia. O terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd zawiadamia dodatkowo przez wywieszenie ogłoszenia w tej sprawie na tablicy ogłoszeń Spółdzielni oraz na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach mieszkalnych.
2. Zarząd zawiadamia o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia także związek spółdzielczy, do którego Spółdzielnia należy.
3. Zarząd jest obowiązany udostępnić członkom Spółdzielni materiały informacyjne związane z porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia przez ich wyłożenie, z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni w stosunku do planowego terminu odbycia Walnego Zgromadzenia, w lokalu biura Spółdzielni, a także zapewnić warunki organizacyjne umożliwiające zainteresowanym zapoznanie się z treścią tych materiałów.

§ 37

1. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
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.

3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

§ 38

Walne Zgromadzenie może skreślić z porządku obrad sprawę objętą tym porządkiem lub odroczyć jej rozpatrzenie do następnego Walnego Zgromadzenia, a także zmienić kolejność rozpatrywania spraw przewidzianych w porządku obrad.

§ 39

1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.
2. Uchwały Walnego Zgromadzenia są podejmowane zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym.
Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczeniu majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w głosowaniu uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.
Uchwałę o odwołaniu Rady Nadzorczej lub odwołaniu poszczególnych członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie podejmuje większością 2/3 głosów, w głosowaniu niejawnym. Powołanie członków Rady Nadzorczej dokonywane jest zwykłą większością głosów w głosowaniu niejawnym.
3. Na żądanie 1/3 obecnych na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni przeprowadza się głosowanie niejawne również w innych sprawach objętych porządkiem obrad.

§ 40

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały tylko w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Spółdzielni w trybie i terminach, przewidzianych w postanowieniach § 35, 36 i 37 niniejszego Statutu.
2. Postanowienie ust. 1 nie dotyczy uchwały o odwołaniu członka Zarządu w związku z nie udzieleniem mu absolutorium oraz uchwały w sprawie wniosków przyjętych do realizacji przez Walne Zgromadzenie, które zostały zgłoszone w trakcie obrad.

§ 41

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy, jak również nie będących członkami właścicieli lokali, w zakresie ich dotyczącym.

§ 42

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują Przewodniczący i Sekretarz Walnego Zgromadzenia. Sporządzenie protokołu powinno nastąpić w terminie nie przekraczającym 30 dni od dnia zakończenia Walnego Zgromadzenia.
2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia jest jawny.
3. Protokół przechowuje się przez okres nie krótszy niż 10 lat.

§ 43

1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.
2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.
3. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu lub wykreślonemu.
4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia, Spółdzielnię reprezentują pełnomocnik ustanowiony przez radę nadzorczą. W przypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia dla spółdzielni kuratora.
5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, a jeżeli powództwo wnosi członek Spółdzielni, który był nieobecny na Walnym Zgromadzeniu z powodu nie zawiadomienia go lub wadliwego zawiadomienia - w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
6. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 44

Szczegółowy sposób i tryb przeprowadzenia obrad Walnego Zgromadzenia oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie określa uchwalony przez Walne Zgromadzenie regulamin obrad Walnego Zgromadzenia i podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie.

RADA NADZORCZA

§ 45

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 46

1. Rada Nadzorcza składa się z 7 członków.
2. Na członka Rady Nadzorczej może kandydować tylko osoba będąca członkiem Spółdzielni. Osoba prawna będąca członkiem Spółdzielni może zgłosić kandydata na członka Rady Nadzorczej osobę, która nie jest członkiem Spółdzielni.
- 2¹. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.
3. Kandydatów na członków Rady Nadzorczej zgłasza się w formie pisemnej do Zarządu przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia; kandydaci na członków Rady Nadzorczej mogą być zgłaszani także w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Wyboru Rady Nadzorczej oraz odwołania poszczególnych członków Rady Nadzorczej przed upływem kadencji Rady Nadzorczej dokonuje Walne Zgromadzenie w trybie określonym w § 39 ust. 2.

5. W razie zmniejszenia się liczby członków Rady Nadzorczej poniżej określonej w ust. 1 wskutek odwołania ze składu Rady Nadzorczej albo utraty przez nich mandatu lub wygaśnięcia mandatu, skład Rady Nadzorczej uzupełnia się przez wprowadzenie w skład Rady Nadzorczej członka Spółdzielni, który kandydował w ostatnich wyborach do Rady Nadzorczej i uzyskał kolejną największą ilość głosów, oraz wyraża akces członkostwa w Radzie Nadzorczej – Bez przeprowadzenia wyborów uzupełniających.
6. Uzupełnienia składu Rady Nadzorczej dokonuje Rada Nadzorcza na najbliższym posiedzeniu po wygaśnięciu mandatu byłego członka rady.

§ 47

1. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy lata. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
2. Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczyna się w dniu wyboru jej składu przez Walne Zgromadzenie, a kończy w dniu wyboru nowego składu Rady Nadzorczej na następną kadencję.
3. Mandat każdego członka Rady Nadzorczej w danej kadencji wygasa z dniem wybrania nowego składu Rady Nadzorczej.

§ 48

1. Utrata mandatu członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji następuje w przypadku odwołania go przez Walne Zgromadzenie w trybie określonym w § 39 ust. 2:
 - 1) na wniosek przewodniczącego Rady Nadzorczej po uzyskaniu akceptacji większości Członków Rady, z powodu opuszczenia, bez wiarygodnego usprawiedliwienia, 3 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej w ciągu roku kalendarzowego lub z powodu nie wypełniania ciężących na nim obowiązków,
 - 2) na wniosek co najmniej 15 członków Spółdzielni w razie udokumentowanego nie wypełniania lub nienależytego wypełniania przez członka Rady Nadzorczej swoich obowiązków lub działania na szkodę Spółdzielni,
 - 3) zajmowania się interesami w podmiotach konkurencyjnych wobec Spółdzielni, w szczególności uczestniczenia jako wspólnik lub członek władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni lub realizujących dostawy lub usługi na rzecz Spółdzielni.
 - 4) zrzeczenia się mandatu
 - 5) w przypadku stwierdzenia udziału członka Rady Nadzorczej w głosowaniu, w ramach tej Rady, w sprawie wyłącznie dotyczącej tego członka.
2. Wygaśnięcie mandatu członka Rady Nadzorczej następuje w przypadku:
 - 1) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - 2) śmierci.

§ 49

Do wyłącznej właściwości Rady Nadzorczej należy:

1. uchwalanie oraz przedstawianie Walnemu Zgromadzeniu, rocznych planów gospodarczo – finansowych, opiniowanie wieloletnich planów gospodarczo-finansowych oraz programów działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej,
2. sprawowanie ogólnego nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni przez:
 - a) dokonywanie okresowych ocen realizacji przez Spółdzielnię jej zadań statutowych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
 - b) przeprowadzanie kontroli sposobu i terminowości załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,

- c) badanie okresowych sprawozdań z działalności Zarządu oraz sprawozdań finansowych,
3. zatwierdzanie uchwał Zarządu opartych o regulamin wewnętrzny (o którym mowa w § 127 ust.2), a dotyczących wysokości opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże.
 4. (skreślony),
 5. zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz planu zatrudnienia,
 6. podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości, a także w sprawie obciążenia nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
 7. opiniowanie projektów regulaminów przedkładanych do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu oraz uchwalanie lub zatwierdzanie regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Walnego Zgromadzenia,
 8. uchwalanie trybu rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży oraz zasad wnoszenia przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także trybu rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 9. określanie wysokości kaucji z tytułu najmu lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 10. uchwalanie regulaminu określającego zasady zamiany lokali i garaży będących w posiadaniu członków Spółdzielni,
 11. powoływanie i odwoływanie członków Zarządu oraz nawiązywanie z nimi stosunku prawnego łączącego ze Spółdzielnią i pełnienie czynności pracodawcy w sprawach wynikających z tego stosunku,
 12. rozpatrywanie odwołań od decyzji i uchwał Zarządu, w tym odwołań od decyzji Zarządu w sprawie zmiany wysokości opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni,
 13. rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu, z obowiązkiem udzielenia skarżącemu odpowiedzi w terminie nie przekraczającym 6 tygodni od daty jej wniesienia,
 14. reprezentowanie Spółdzielni, przez co najmniej 2 upoważnionych przez Radę Nadzorczą członków tej Rady, w stosunkach prawnych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu,
 15. przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z rocznej działalności Rady Nadzorczej,
 16. przedkładanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań z wyników kontroli działalności Spółdzielni, przeprowadzonych przez uprawnione organy kontroli zewnętrznej, w tym lustracji.
 17. wyrażanie zgody na udzielanie przez Zarząd pełnomocnictwa o którym mowa w §57 ust. 5 statutu.
 18. Uchwalenie regulaminu pracy Zarządu Spółdzielni.

§ 50

Pierwsze posiedzenie nowo wybranej Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący obrad Walnego Zgromadzenia, które dokonało jej wyboru, w celu ukonstytuowania się tej Rady i wyboru przewodniczącego. Posiedzenie to powinno odbyć się w dniu zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia, a jeżeli nie jest to możliwe, najpóźniej w ciągu 10 dni od dnia zakończenia obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 51

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej powinny odbywać się przynajmniej raz w miesiącu.
2. Za udział w posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń w wysokości 8% aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego przez ZUS (brutto) – przewodniczący, a pozostali członkowie – 7% aktualnego minimalnego wynagrodzenia za pracę ogłoszonego przez ZUS (brutto). Jeżeli w danym miesiącu nie odbędzie się

posiedzenie Rady Nadzorczej oraz w przypadku nieobecności członka na posiedzeniu Rady, wynagrodzenie nie przysługuje.

§ 52

W posiedzeniach Rady Nadzorczej mogą uczestniczyć z głosem doradczym, członkowie Zarządu, a także przedstawiciele związku spółdzielczego, do którego Spółdzielnia należy, oraz inni zaproszeni goście.

~~**§ 53**~~

Skreśla się

§ 54

Szczegółowy tryb działania Rady Nadzorczej oraz tryb podejmowania uchwał przez Radę Nadzorczą określa uchwalony przez Walne Zgromadzenie regulamin pracy Rady Nadzorczej.

ZARZĄD

§ 55

1. Zarząd Spółdzielni składa się z 2 osób: Prezesa Zarządu i członka Zarządu.
2. Rada Nadzorcza powołuje i odwołuje członków Zarządu.
3. Rada Nadzorcza zatrudnia Prezesa Zarządu na podstawie umowy o pracę. Członka Zarządu Rada Nadzorcza może zatrudnić na podstawie umowy o pracę albo umowy cywilnej. Wynagrodzenie Prezesa i członka Zarządu określa Rada Nadzorcza, przy czym wynagrodzenie obejmujące również dodatki i premie, nie może być mniejsze od jednej, a większe od dwu przeciętnych miesięcznych wynagrodzeń ogłaszanych w Dz. Urzędowym GUS za ostatni kwartał, w dniu zawarcia umowy, przy zatrudnieniu w pełnym wymiarze czasu pracy.

§ 56

1. Rada Nadzorcza może odwołać członka Zarządu z pełnionej funkcji, jeżeli nie wypełnia on należycie swoich zadań. Członek Zarządu powinien być zawiadomiony o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej w celu umożliwienia mu wzięcia udziału w jej posiedzeniu i ustosunkowania się do wysuniętych wobec niego zarzutów. Nieobecność członka Zarządu na posiedzeniu Rady Nadzorczej, jeżeli został on zawiadomiony o tym posiedzeniu, nie wstrzymuje toku postępowania związanego z odwołaniem. Uchwała Rady Nadzorczej o odwołaniu członka Zarządu powinna mieć formę pisemną i zawierać uzasadnienie.
2. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, który organ stosownie do statutu wybiera członków Zarządu.

§ 57

1. Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Zarząd może zatrudnić osobę fizyczną, posiadającą odpowiednie kwalifikacje i staż, na stanowisku kierownika spółdzielni.
3. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, składa

się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.

4. Oświadczenie pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.
5. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych. Udzielenie pełnomocnictwa wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 58

Zarząd pracuje według regulaminu pracy Zarządu i wykonuje zadania nie zastrzeżone do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, a w szczególności:

1. podejmuje uchwałę w sprawie przyjęcia osób, o których mowa w § 18 ust. 3 w poczet członków Spółdzielni podejmuje decyzje w sprawach skreślenia członka z rejestru w przypadkach wymienionych w § 23 oraz prowadzi rejestr członków Spółdzielni, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie – Prawo spółdzielcze i ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
2. zawiera z członkami Spółdzielni umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego oraz umowy o budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu oraz prowadzi rejestr tych umów,
3. podejmuje czynności związane z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, na prawo do odrębnej własności lokalu,
4. dokonuje czynności przygotowawczych związanych z wyodrębnieniem lokali.
5. opracowuje projekty rocznego planu gospodarczo-finansowego, który przedstawia do uchwalenia Radzie Nadzorczej
6. opracowuje projekty wieloletnich planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni, oraz programy działalności społecznej i kulturalno-oświatowej, które przedstawia do uchwalenia Walnemu Zgromadzeniu,
7. prowadzi działalność inwestycyjną, nadzór nad jej realizacją i dokonuje rozliczenia zrealizowanych inwestycji,
8. zapewnia zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
9. pełni czynności pracodawcy w stosunku do pracowników zatrudnionych w Spółdzielni,
10. podejmuje zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe, w ramach limitu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie,
11. przedkłada Radzie Nadzorczej okresowe sprawozdania z działalności gospodarczej, finansowej i inwestycyjnej,
12. zwołuje Walne Zgromadzenie i wykonuje czynności niezbędne do jego przeprowadzenia,
13. przedkłada Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z rocznej działalności gospodarczej, finansowej i inwestycyjnej
14. przedkłada Walnemu Zgromadzeniu informacje dotyczące sposobu wykonania wniosków przyjętych do realizacji na poprzednim Walnym Zgromadzeniu,
15. przedkłada Walnemu Zgromadzeniu projekty zmian statutu i projekty regulaminów, których uchwalenie należy do właściwości Walnego Zgromadzenia,
16. udziela pełnomocnictw w imieniu Spółdzielni.
17. podejmuje uchwały oparte o regulamin wewnętrzny (o którym mowa w § 127 ust.2), a dotyczących wysokości opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże . Uchwały te wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

§ 59

1. Zarząd podejmuje uchwały i decyzje kolegialnie.

2. Tryb podejmowania decyzji i uchwał Zarządu określa regulamin pracy Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

§ 60

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniach nad sprawami, które ich wyłącznie dotyczą.
- 2¹. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w przedsiębiorstwach lub innych jednostkach prawnych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni.
3. W razie naruszenia zakazu konkurencji przez członka Zarządu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu go w pełnieniu obowiązków członka Zarządu. Rada Nadzorcza, w terminie nie przekraczającym 14 dni od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu przez członka Zarządu tego zakazu, zwołuje posiedzenie w tej sprawie. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o uchyleniu zawieszenia albo o odwołaniu członka Zarządu.
4. W razie naruszenia zakazu konkurencji przez członka Rady Nadzorczej, Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w terminie nie przekraczającym 2 miesięcy od dnia powzięcia wiadomości o naruszeniu przez członka Rady Nadzorczej tego zakazu. Do czasu zwołania Walnego Zgromadzenia, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu członka tej Rady, który naruszył zakaz konkurencji, w pełnieniu obowiązków.

§ 60a

Członkowie Spółdzielni, którzy zalegają w opłatach wobec spółdzielni przez okres co najmniej 3 miesięcy mogą być odwołani z organów spółdzielni. W razie naruszenia powyższego postanowienia Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zawieszeniu takiego członka spółdzielni w czynnościach. Naruszenie tego postanowienia może stanowić również podstawę do odwołania członka z danego organu spółdzielni na najbliższym posiedzeniu organu, który dokonał jego wyboru.

§ 61

W skład Rady Nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca kierownikiem Spółdzielni oraz osoba będąca pełnomocnikiem Zarządu, a także osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikiem Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

ZMIANA STATUTU SPÓŁDZIELNI

§ 62

1. Zmiana statutu Spółdzielni wymaga podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 liczby głosów członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu i uprawnionych do głosowania.

2. Przed obradami Walnego Zgromadzenia propozycje zmian w statucie mogą zgłaszać do Zarządu, w formie pisemnej, członkowie Spółdzielni i Rada Nadzorcza. Propozycje zmian w statucie może zgłaszać także Zarząd. Rada Nadzorcza może w toku Walnego Zgromadzenia przedstawić członkom Spółdzielni swoją opinię dotyczącą zgłoszonych propozycji zmian statutu i proponować korektę tych propozycji, jednakże nie ma uprawnień do odrzucenia tych propozycji. Za zgodą Walnego Zgromadzenia, wyrażoną zwykłą większością głosów, członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać propozycje zmian w statucie podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

§ 63

Propozycje zmian statutu przedstawia Walnemu Zgromadzeniu członek Zarządu lub osoba przez niego wskazana.

§ 64

Zarząd jest obowiązany zgłosić zmiany statutu Spółdzielni do Krajowego Sądu Rejestrowego w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały w tej sprawie przez Walne Zgromadzenie.

§ 65

Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 66

1. Zarząd Spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami wydanymi na podstawie statutu.
2. Statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

6. Tytuły prawne do lokali.

§ 67

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni, Spółdzielnia może:

1. ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
2. ustanawiać prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność (współwłasność) Spółdzielni.

§ 68

1. Wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie, całego lub części lokalu mieszkalnego do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wymaga zgody spółdzielni, chyba, że byłoby to

związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek lub inna osoba obowiązany jest do pisemnego powiadomienia spółdzielni o tej czynności.

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

SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 69

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

§ 70

1. Z osobą ubiegającą się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa taka, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - a) zobowiązanie jej do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych.
2. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę ubiegającą się lub Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 69 ust. 2 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
4. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 71

1. W przypadku śmierci osoby o której mowa w § 69 ust. 2 w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jego osobom bliskim, przysługuje roszczenie o zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.

2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie jednego roku pisemnego zapewnienia o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
4. Osoba, o której mowa w ust 1, staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącą osobę, o której mowa w § 69 ust. 2.

§ 71¹

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w statucie.
2. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 126, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat, o których mowa w § 126, 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.

§ 71²

1. Z chwilą gdy orzeczenie sądu, o którym mowa w § 71¹ ust. 2, stanie się prawomocne, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa. W przypadku, o którym mowa w § 71¹ ust. 2, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa wobec jednego z małżonków albo wobec obojga małżonków. .
2. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem § 74, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata wartości rynkowej lokalu.
3. 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 usm;
 - 2) osoba, zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 72

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 § 126.

§ 73

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

§ 74

(skreślony)

SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 75

Członkowie Spółdzielni, którym w dniu wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na podstawie przydziału lokalu zachowują swoje dotychczasowe prawo. Wydane wtedy przydziały uznaje się jako umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 76

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Przedmiotem zbycia może być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu własnościowego prawa do lokalu przysługuje prawo pierwokupu. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna.
4. Umowa zbycia własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.
5. Nabywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się członkiem spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 usm. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywca zawiadamia niezwłocznie spółdzielnię o nabyciu prawa.
6. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na podstawie decyzji Rady Nadzorczej lub na wniosek większości właścicieli lokali w tym budynku lub 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 sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 77

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

§ 78

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny, należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa, do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nieuregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, przepisy o wspólności ustawowej stosuje się odpowiednio.
2. 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.

§ 79

1. Własnościowe prawa do lokalu wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu wskaże osobę, której zbył prawa, a osoba ta złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka Spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło sześć miesięcy. Nabywca może, w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie Spółdzielni, wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków Spółdzielni.
2. W razie wykluczenia lub wykreślenia członka termin sześciu miesięcy, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

§ 80

1. W wypadku gdy ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób opisany w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie sześciu miesięcy.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 111 ust. 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

~~§ 81~~

Skreśla się

§ 82

Jeżeli własnościowe prawo do lokalu przeszło na jednego spadkobiercę, powinien on przedstawić Spółdzielni stwierdzenie nabycia spadku i jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, może złożyć deklarację członkowską.

§ 83

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 dokonania czynności prawnych związanych z wykonaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

1¹. W razie śmierci jednego z małżonka, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, przepis ust.1 stosuje się odpowiednio.

2. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w Walnym Zgromadzeniu, ale jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni to nie przysługuje mu czynne i bierne prawo wyborcze ani prawo udziału w głosowaniach.

§ 84

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

§ 85

Z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego Spółdzielni własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego chyba, że nabywcą budynku jest inna Spółdzielnia mieszkaniowa.

§ 86

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

§ 87

Do własności lokali o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe) stosuje się odpowiednio postanowienia dotyczące własności lokali mieszkalnych, zaś do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym – przepisy współwłasności lokalu.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 88

1. Z osobą ubiegającą się o uzyskanie odrębnej własności lokalu w ramach nowej inwestycji, Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności 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,
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.

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

§ 89

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 88, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą 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.

§ 90

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez Spółdzielnię lub osobę, o której mowa w § 88 ust. 1.

2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w § 88 ust. 1 lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 88, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.

3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 91

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz osoby, o której mowa w § 88 ust. 1 albo nabywcy ekspektatywy własności odrębną własność lokalu najpóźniej w terminie 2 miesięcy po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie, najpóźniej w terminie 2 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielni 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 osoby, o których mowa w § 88 ust. 1, które wspólnie z nią ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 92

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.

§ 93

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem właściciela lokalu, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 94

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego

lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

2. Właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

7. Rozliczenia z tytułu wkładów.

§ 95

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zgodnie z postanowieniami statutu. Od chwili podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu uiszczają oni opłaty za korzystanie z przejętego lokalu na zasadach określonych w niniejszym statucie.

§ 96

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

§ 97

1. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 95 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) koszt wstępny/planowany – ustalony na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej danej inwestycji – według której określa się wstępną wysokość wkładów,
 - 2) Koszt ostateczny – w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
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, jeśli takie są wbudowane 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 Walne Zgromadzenie i stanowią załącznik do umów o budowę lokali zawieranych przez Spółdzielnię z członkami.

§ 98

Wstępne ustalenie kosztu budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 95, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z osobami zainteresowanymi wstępnej wysokości wymaganego wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez tę osobę zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 99

Tryb rozliczania kosztów budowy i ustalenia wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku uchwała Rada Nadzorcza

§ 100

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

§ 101

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 70 ust. 1 lit. a, 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.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

4. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.

5. Umowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą zainteresowaną przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 102

Rozliczeń, o których mowa w § 101, dokonuje się według stanu w dniu wygaśnięcia

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 103

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

~~§ 104~~

Skreśla się

§ 105

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 osobie uprawnionej 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 osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 3 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 106.

§ 106

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnianej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 105 ust. 3 oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 107

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

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

§ 108

1. W razie rozwiązania umowy o budowę lokalu w wyniku jej wypowiedzenia przez osobę zainteresowaną lub Spółdzielnię, do którego miała być ustanowiona odrębna własność lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesiony wkład budowlany albo jego wniesioną 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 uprawnionej, Spółdzielnia zwraca osobie tej wniesiony wkład budowlany, albo jego wniesioną część, w wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez członka, z którym Spółdzielnia zawarła umowę o budowę tego lokalu, stosownie do § 109.

§ 109

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu, obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej po rozwiązaniu umowy, o którym mowa w § 108 ust. 1, oraz do pokrywania pozostałych kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadających na jego lokal.

§ 110

1. Osoba ubiegająca się o uzyskanie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu osoba ta jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Koszty oznaczenia danej nieruchomości niezbędne do poniesienia w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz zainteresowanej osoby obciążają te osoby, które mieszkają na danej działce, z wyłączeniem kosztów refundowanych.
3. Ustalenie wysokości opłat osób zainteresowanych dla danych nieruchomości na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 2 tego paragrafu, dokonane zostanie przez Radę Nadzorczą, na wniosek zarządu w formie odpowiedniej uchwały. Opłata za ułamkowy udział członka w nieruchomości gruntowej powinna nastąpić najpóźniej w dniu sporządzenia aktu notarialnego.

§ 111

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 ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spona kredytu zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu - potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w § 113 ust.1.

4. Wartością rynkową lokalu w rozumieniu statutu jest wartość określona na podstawie przepisów działu IV rozdziału 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami.

5. W sytuacji określonej w § 80 statutu, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło z mocy prawa na spółdzielnię Spółdzielnia, jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w ust.2 tego paragrafu oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

6. 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.

§ 112

Skreślony

§ 113

1. Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego członek spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy 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.

§ 114

Roszczenie o wypłatę:

- a. zwaloryzowanego wg wartości rynkowej wkładu mieszkaniowego albo jego części,
- b. o wypłatę wartości rynkowej określonej w drodze przetargu wkładu budowlanego związanego z spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu mieszkalnego przez osobę uprawnioną oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa od niego wywodzą.

§ 115

Spółdzielnia potrąca wszystkie swoje należności finansowe od uprawnionych osób, wynikające z obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania poszczególnych lokali, zgodnie z odpowiednimi ustaleniami statutu w tym zakresie.

~~§ 116~~

Skreśla się

§ 117

Tryb rozliczeń finansowych, Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach mieszkaniowych, uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

8. Przenoszenie własności lokali i przekształcenie prawa do lokalu

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKI PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO, W PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.

§ 118

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 § 70 ust. 1 lit. a , w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa § 126",
2. Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.",
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 i 2, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

§ 119

1. Wpłaty o których mowa w § 118 wyliczone przez spółdzielnię członek obowiązany jest wpłacić do spółdzielni w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia pisemnego powiadomienia członka o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.
2. W przypadku nie wpłacenia pełnej wyliczonej kwoty, wymienionej w § 118 ust. 1 w wymaganym terminie, bieg sprawy zostaje przerwany.

§ 119 a

Skreśla się

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB UŻYTKOWEGO, W TYM GARAŻU, W PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU

§ 120

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa 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, o których mowa w § 126.

§ 121

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w § 120, 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 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

§ 122

1. Na pisemne żądanie osoby uprawnionej, której przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, Spółdzielnia jest zobowiązana przenieść na tego na tę osobę ułamkowy udział we współwłasności tego garażu, przy zachowaniu zasady, że udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe, po dokonaniu przez niego spłat o których mowa w § 120 statutu.
2. Koszty ustanowienia odrębnej własności wielostanowiskowego garażu stanowiącego współwłasność, pokrywają w odpowiednich ułamkowych częściach ci zainteresowane osoby, zgodnie z przepisami § 125 .

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI ZAJMOWANEGO PRZEZ NAJEMCĘ LOKALU UŻYTKOWEGO LUB GARAZU, DO KTÓREGO PRAWO NAJMU POWSTAŁO PRZED DNIEM 24 KWIETNIA 2001 R., JEZLI NAKŁADY NA BUDOWĘ W/W LOKALU W PEŁNYM ZAKRESIE PONIÓSŁ NAJEMCA.

§ 123

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.

§ 124

Spłaty wyliczone przez Spółdzielnię najemca obowiązany jest wpłacić do Spółdzielni, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy, od dnia pisemnego powiadomienia najemcy o warunkach finansowych przeniesienia własności lokalu.

§ 125

Koszty zawarcia umów o których mowa w § 120 i § 123 statutu oraz koszt założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają osobę, na rzecz której spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

9. Rozliczanie kosztów zarządzania

OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 126

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu są obowiązani wносить do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu i uchwałą walnego zgromadzenia.
2. Członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, oraz osoby, będące najemcami lokali użytkowych w tym garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, wnoszą opłatę w zakresie określonym w ust. 1 i zdefiniowane w umowach najmu.
3. Członkowie Spółdzielni i osoby niebędące członkami spółdzielni, będący właścicielami lokali, na zasadach prawa odrębnej własności są obowiązani wносить 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, zgodnie z postanowieniami statutu i uchwałami organów Spółdzielni.
- 3¹. Członkowie spółdzielni i inne osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu od dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego ich lokali uiszczają opłaty określone w ust.1-3.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w ust. 1 - 3, obejmują zwłaszcza koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości i ich składowania, eksploatacji anten zbiorczych i domofonów oraz odpisy na właściwy fundusz remontowy Spółdzielni.
5. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1 – 4 oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, przy czym ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada

stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach, stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomości.

§ 127

1. Wysokość opłat o których mowa w § 126 ust 1, 2, 3 i 3¹, jest ustalana na podstawie rocznego planu gospodarczo – finansowego. W zależności od rodzaju kosztów powinny być one ustalane w skali budynku, grupy budynków, wyodrębnionej nieruchomości jedno - budynkowej, wiele - budynkowej lub w skali całej Spółdzielni.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz zasady ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin wewnętrzny rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalany przez Radę Nadzorczą. Regulamin powinien zawierać niezbędne definicje poszczególnych rodzajów kosztów i miejsc ich powstawania oraz definiować zasady ustalania opłat w zależności od poszczególnych rodzajów kosztów i miejsc ich powstawania . W szczególności powinien zawierać:
 - określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych kosztów tzn. budynek, grupa budynków, nieruchomość, grupa nieruchomości lub jednolicie na całość zasobów.
 - określać fizyczne jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów tzn. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, lokal, opłata stała.
 - W zakresie rozliczania kosztów dostarczania energii cieplnej przeznaczonej na ogrzewanie budynków i ciepłej wody koszty powinny być ustalane indywidualnie dla poszczególnych kotłowni a za organizacyjną jednostkę rozliczeniową, uznawać budynek lub grupę budynków związaną fizycznie z instalacją i urządzeniami grzewczymi określonej kotłowni.
 - W zakresie funduszu remontowego, ustalać zasady jego naliczania, wydatkowania i rozliczania w powiązaniu z planami remontów dla poszczególnych nieruchomości.
 - Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad przeprowadzania prac modernizacyjnych w oparciu o wieloletnie plany modernizacji poszczególnych budynków oraz określać sposoby i wymagane formy prawne ich rozliczania przez uzupełnianie wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
 - Różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu sposobu wykorzystywania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe , garaże).
 - Zasady przyznawania bonifikat użytkownikom lokali w przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 128

1. Opłaty, o których mowa w § 126 ust. 1, 2 i 3, 3¹ uchwała Zarząd a zatwierdza je Rada Nadzorczą. Powinny one być uiszczane co miesiąc do dnia 30 każdego miesiąca. Po tym terminie naliczane będą odsetki ustawowe za zwłokę.
- 1¹. (skreślony).
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić indywidualnie członków oraz właścicieli nie będących członkami spółdzielni co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a w przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru śmieci, ścieków i odpadów ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie

później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 2¹. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni, przedstawić kalkulację wysokości opłat
3. Członkowie spółdzielni, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 126, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się odpowiednio. Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje zarząd spółdzielni na wniosek rady nadzorczej.

§ 129

Zasady porządku domowego w nieruchomościach będących własnością spółdzielni lub zarządzanych przez Spółdzielnię określone są w Regulaminie Praw i Obowiązków Członków i Mieszkańców.

PODZIAŁ RODZAJÓW NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW.

§ 130

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali, które stanowią własność Spółdzielni ustala uchwalany przez Radę Nadzorczą wewnętrzny regulamin praw i obowiązków członków i mieszkańców Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie może rozszerzyć obowiązki Spółdzielni odnośnie napraw i wymian wewnątrz lokali, poza zakres określony w ust.1, uchwalając na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz remontowy.

§ 131

1. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników tych lokali.
2. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników obciąża te osoby.
3. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU DODATKOWEGO WYPOSAŻENIA LOKALU.

§ 132

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu rozumie się nie zaliczone do kosztów inwestycji nakłady poczynione z własnych środków członków spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokalu, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokalu.

2. Nakłady, o których mowa w ust. 1, nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków spółdzielni. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniona przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu.

§ 133

1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeżeli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno-użytkowym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, oraz zmianami pionów instalacyjnych. Wykonanie dodatkowego wyposażenia lub wykończenia bez wymaganej zgody spółdzielni może spowodować – na żądanie spółdzielni – konieczność przywrócenia stanu pierwotnego lokalu na koszt użytkownika.
2. W przypadku zwolnienia lokalu rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między osobą zwalnającą i otrzymującym lokal.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do spółdzielczych lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

10. Zasady gospodarki finansowej spółdzielni.

§ 134

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Dochód Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę finansową.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą być przeznaczone w pierwszej kolejności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym jej członków, oraz na prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- 5¹. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
6. Straty bilansowe spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, zaś po wykorzystaniu tych funduszy z funduszu remontowego.

§ 135

Rada Nadzorcza może podjąć decyzję w formie uchwały o przeprowadzeniu badania rocznego sprawozdania finansowego Zarządu Spółdzielni przez biegłego rewidenta.

§ 136

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 137

1 Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy ,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz remontowy zasobów mieszkalnych i fundusz remontowy garaży,
- 5) fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych.

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze np. fundusz odtworzeniowy, zakładowy fundusz świadczeń socjalnych oraz inne fundusze celowe konieczne do prawidłowej działalności spółdzielni na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Szczegółowe zasady tworzenia funduszków oraz gospodarowania tymi funduszami określa : Regulamin tworzenia, wykorzystywania i rozliczania funduszków spółdzielni. Projekt regulaminu opracowuje Zarząd i przedkłada go Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

11. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 138

skreślony

§ 139

skreślony

§ 140

W sprawach nie uregulowanych niniejszym statutem obowiązują przepisy ustawy – o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw.

Dokonano zmian do statutu uchwałą Walnego Zgromadzenia
Nr 1/2018 z dnia 23.05.2018r.

Wykaz regulaminów wewnętrznych Spółdzielni:

- 1.Regulamin obrad Walnego Zgromadzenia oraz podejmowania uchwał przez Walne Zgromadzenie – uchwała Walne Zgromadzenie.
- 2.Regulamin pracy Rady Nadzorczej - uchwała Walne Zgromadzenie.
- 3.Regulamin pracy Zarządu – uchwała Rada Nadzorcza.
- 4.Regulamin przyjmowania w poczet członków , ustanawiania prawa do lokalu oraz zamiany lokali – uchwała Rada Nadzorcza.
- 5.Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali – uchwała Rada Nadzorcza.
- 6.Regulamin tworzenia, wykorzystywania i rozliczania funduszy Spółdzielni – uchwała Rada Nadzorcza.
- 7.Regulamin praw i obowiązków członków i mieszkańców – uchwała Rada Nadzorcza,