

STATUT ŚWIEBODZIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIEBODZINIE

Rozdz. 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 1.

1. Nazwa Spółdzielni brzmi Świebodzińska Spółdzielnia Mieszkaniowa.
2. Siedzibą Spółdzielni jest Świebodzin.
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie statutu oraz ;
 - a) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
 - b) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - c) innych ustaw.
2. Przepisów ustawy wymienionej w ust. 1 lit. a) dotyczących wystąpienia ze Spółdzielni, wykluczenia ze Spółdzielni, wykreślenia z rejestru członków oraz obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków Spółdzielni z zastrzeżeniem § 10 ust 1 nie stosuje się.

§ 3.

Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 4.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - a) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenia,
 - f) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
2. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - a) budowanie lub nabywanie budynków mieszkalnych w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) budowanie lub nabywanie budynków mieszkalnych w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - c) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - d) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
 - e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - f) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność oraz współwłasność Spółdzielni,
 - g) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni,
 - h) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umów zawieranych z właścicielem (współwłaścicielem) tych nieruchomości,
 - i) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Spółdzielnia może być członkiem związków spółdzielczych, organizacji gospodarczych i społecznych.

§ 5.

1. Dla realizacji zadań określonych w § 4 Spółdzielnia:

- a) nabywa potrzebne jej tereny na własność lub przyjmuje je w użytkowanie wieczyste ;
- b) prowadzi działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- c) prowadzi gospodarkę posiadanymi zasobami mieszkaniowymi, zarządza nieruchomościami i majątkiem własnym ,
- d) prowadzi zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane lub w innych formach działalność usługową ;
- e) prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
- f) zarządza nieruchomościami nie stanowiącą jej mienia na podstawie umów zawartych z ich właścicielami (współwłaścicielami)
- g) prowadzi działalność gospodarczą w formach prawem przewidzianych, uzyskane dochody przeznaczając w całości na cele określone w lit. a) – c) oraz e).

§ 6.

1. Spółdzielnia współdziała na podstawie umów z organizacjami spółdzielczymi oraz innymi organizacjami społeczno – gospodarczymi, zajmującymi się problemami mieszkalnictwa. W szczególności może ona tworzyć z tymi organizacjami spółdzielnie osób prawnych oraz spółki handlowe ;
2. Organem uprawnionym do podejmowania decyzji o utworzeniu lub przystąpieniu do innych organizacji gospodarczych oraz wystąpieniu z nich jest Walne Zgromadzenie, które również podejmuje decyzję w przedmiocie zbycia części udziałów (akcji) tych organizacji.

Rozdz. 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI

§ 7.

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub 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 lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. Członkami Spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie.
3. Członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Osobie takiej nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
4. Członkiem Spółdzielni może być osoba, która nabyła prawo odrębnej własności lokalu. Właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Osoba będąca członkiem Spółdzielni która nabyła prawo odrębnej własności lokalu zachowuje członkostwo w Spółdzielni.
5. 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.

§ 8.

1. Członkostwo w Spółdzielni powstaje z chwilą :
 - a) nabycia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa od lokalu mieszkalnego,
 - b) nabycia ekspektatywy własności;
 - c) zawarcia umowy nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - d) zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa od lokalu mieszkalnego, jeżeli członkostwo nie zostało nabyte wcześniej,
 - e) z dniem 9.09.2017 r. (wejście w życie ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy-Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo Spółdzielcze - Dz.U. 2017 poz. 1596) w odniesieniu do osób, które nie były członkami Spółdzielni a przysługuje im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zasadę tą stosuje się odpowiednio do małżonków, którym prawo takie przypada wspólnie.
 - f) w innych przypadkach prawem przewidzianych.
2. Członkostwo w Spółdzielni ustaje z chwilą :
 - a) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa od lokalu lub udziału w tym prawie,
 - c) zbycia prawa odrębnej własności lub udziału w tym prawie,
 - d) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie,
 - e) w innych przypadkach prawem przewidzianych.
3. 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 Spółdzielni.

§ 9.

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będącymi osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę), liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę wypowiedzenia i ustania członkostwa, rodzaj przysługującego prawa oraz wielkość objętego nim lokalu.
2. Rejestr członków, których członkostwo powstało w dniu 9.09.2017 r. lub po tym dniu zawiera tylko ich imiona i nazwiska, miejsca zamieszkania, rodzaj przysługującego prawa oraz wielkość objętego nim lokalu, datę powstania członkostwa oraz datę ustania członkostwa
3. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr członków.

§ 10.

1. Warunkiem przyjęcia na członka osoby, o której mowa w § 7 ust. 4 Statutu jest złożenie deklaracji członkowskiej, w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Deklaracja winna zawierać imię i nazwisko, adres zamieszkania, pesel, w przypadku osoby prawnej jej nazwę siedzibę i adres, NIP, a także wskazywać prawo, stanowiące podstawę roszczenia o przyjęcie.
2. Przyjęcia na członka dokonuje Zarząd uchwałą.
3. Uchwała o przyjęciu powinna zostać podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji.
4. O uchwale o przyjęciu a także o odmowie przyjęcia zainteresowany winien zostać powiadomiony pisemnie w ciągu dwóch tygodni od daty podjęcia decyzji. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia winno zawierać uzasadnienie i pouczenie o środkach odwoławczych.

5. Od uchwały Zarządu odmawiającej przyjęcia osobie zainteresowanej przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia. Odwołanie wnosi się do Walnego Zgromadzenia w ciągu miesiąca od daty powiadomienia o odmowie, winno ono zostać rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Odwołujący się winien zostać powiadomiony o terminie Walnego Zgromadzenia z 3-tygodniowym wyprzedzeniem, ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu jego odwołania i popierać je.

§ 11.

(skreślony)

§ 12.

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje:

- a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni,
- b) prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu. Członek winien otrzymać w sposób wskazany w ustawie i statucie informację o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia a także o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami;
- c) prawo żądania w trybie określonym w ustawie oraz w statucie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- d) prawo żądania w trybie określonym w ustawie i statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
- e) prawo zgłaszania projektów uchwał w trybie określonym w ustawie i statucie oraz prawo zgłaszania w takim samym trybie poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia,
- f) prawo zaskarżania uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu nich niezgodności z przepisami prawa lub statutu,
- g) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniem ust. 2 i 4;
- h) prawo otrzymania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisów wydanych na jego podstawie regulaminów ;
- i) prawo przeglądania rejestru członków ,
- j) prawo do korzystania, wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi z wszystkich wspólnych pomieszczeń, urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni,
- k) prawo zawarcia ze Spółdzielnią w trybie określonym statutem umowy o budowę lokalu,
- l) prawo żądania zawarcia umowy :
 - przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - przeniesienia własności lokalu do którego członkowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- m) prawo żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- n) wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, jeśli nie jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu ;
- o) korzystanie z innych praw określonych w statucie,

2. Koszty sporządzenia kopii dokumentów, o których mowa w pkt. 1 lit. g) ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni. Odpis statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

3. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w ust. 1 lit. g) i h) zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopię chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy jednak niż 7 dni.

4. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub, jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć do sądu rejestrowego wnioski o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi pisemnej odmowy (art. 18 § 3 Prawa Spółdzielczego).

§ 13.

1. Członek obowiązany jest:

- a) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- b) (*skreślony*)
- c) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany, chyba, że ubiega się o członkostwo jako współmałżonek członka,
- d) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, o poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- e) uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a nadto w kosztach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, poprzez terminowe uiszczanie opłat,
- f) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie adresu do korespondencji,
- g) korzystać z lokalu zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez Spółdzielnię,
- h) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkujących w lokalu ,
- i) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu mającym wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni ,
- j) przestrzegać regulaminu używania lokali i porządku domowego,
- k) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody,
- l) udostępnić lokal w celu zainstalowania urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dotyczących zużycia wody i ciepła, jak również umożliwiać odczyty wskazań tych urządzeń,
- m) udostępnić lokal w celu dokonywania okresowych, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnych przeglądów stanu wyposażenia lokalu oraz ustalania niezbędnych prac i ich wykonania,
- n) udostępnić lokal w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- o) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni ,
- p) wykonać inne obowiązki określone w ustawie oraz statucie Spółdzielni.

2. Jeżeli wskazany przez członka adres do korespondencji nie znajduje się w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię koszty doręczania na ten adres korespondencji obciążają członka.

§ 14.

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

1. zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie ,
2. zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
3. w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. śmierci członka, a w odniesieniu do osoby prawnej w przypadku jej ustania,
5. Wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku orzeczenia sądowego.

§ 15.

1. Członek którego członkostwo związane jest z odrębną własnością lokalu może wystąpić ze Spółdzielni w każdym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc i rozpoczyna się pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu i kończy z upływem dnia ostatniego. Na wniosek członka okres wypowiedzenia może być za zgodą Zarządu Spółdzielni skrócony.

§ 16.

(skreślono)

§ 17.

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni. Wykreślenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - a) (skreślono),
 - b) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - c) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które było jedynym jego prawem do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - d) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię,
 - e) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
 - f) posiada odrębne prawo własności lokalu w nieruchomości, w której wyodrębniona została własność wszystkich lokali, której zarząd w trybie ustawy o własności lokali został powierzony innemu zarządcy, niż Spółdzielnia,
 - g) w wyniku orzeczenia sądowego,

§ 18.

1. Członka zmarłego skreśla się z rejestru członków Spółdzielni ze skutkiem od dnia, w którym nastąpiła śmierć.
2. Osobę prawną będącą członkiem Spółdzielni skreśla się z rejestru członków ze skutkiem od dnia jej ustania.
3. Członka któremu wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na skutek orzeczenia sądu skreśla się z rejestru członków z dniem uprawomocnienia się tego orzeczenia.

§ 19.

(skreślono)

§ 20.

(skreślono)

§ 21.

(skreślono)

Rozdz. 3. ORGANY SPÓŁDZIELNI

§ 22.

1. Organami Spółdzielni są:
 - a) Walne Zgromadzenie
 - b) Rada Nadzorcza
 - c) Zarząd.
2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust. 1 lit. b) i c) dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje również w głosowaniu tajnym.
3. Do wybieralnych organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę głosów.
4. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały przez organ Spółdzielni uwzględnia się tylko oddane za i przeciw uchwał.
5. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut oraz regulaminy wydane na jego podstawie.

§ 23.

1. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie ustalone w oparciu o obowiązujące w danym okresie minimalne wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, w następujących wysokościach:
 - a) Przewodniczący Rady Nadzorczej – 50 % minimalnego wynagrodzenia (brutto) ;
 - b) Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, jej Sekretarz oraz Przewodniczący Komisji Rewizyjnej - 35 % minimalnego wynagrodzenia (brutto)
 - c) Pozostali członkowie Rady Nadzorczej - 20 % minimalnego wynagrodzenia (brutto)
2. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1 wypłacane jest w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, przy czym warunkiem wypłacenia tego wynagrodzenia jest udział członka organu w każdym posiedzeniu w danym miesiącu. Jeśli w danym miesiącu odbyło się więcej niż jedno posiedzenie, a członek organu wziął udział tylko w części z nich, przysługujące mu wynagrodzenie ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu.
3. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie organu nie odbywa się, to wynagrodzenie o którym mowa w ust. 1 nie przysługuje.
4. Zapisy ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio do członków Prezydium Rady i Komisji Rewizyjnej.

WALNE ZGROMADZENIE

§ 24.

Walne Zgromadzenie działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 Prawo Spółdzielcze (t.j. z 2003 r. Dz.U. nr 188 poz. 1848 z późn. zm.), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z 2003 r. Dz.U. nr 119 poz. 116 z późn. zm.) oraz statutu Spółdzielni.

§ 25.

1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.
2. W przypadku, gdy liczba członków Spółdzielni przekracza 500, Walne Zgromadzenie może być podzielone na części.
3. O podziale i zasadach podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia decyduje Rada Nadzorcza uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikającą z zamieszkiwania w jednej nieruchomości. Członkowie nie posiadający prawa

do lokalu mogą być wydzieleni w odrębną część Walnego Zgromadzenia bądź połączeni z członkami zamieszkałymi.

§ 26.

1. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu tylko osobiście albo przez pełnomocnika.
2. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności do czynności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w określonej części Walnego Zgromadzenia przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
4. Członek ma prawo korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta. Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zasady określone w pkt. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 27.

Do właściwości Walnego Zgromadzenia należą:

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
3. udzielanie absolutorium członkom Zarządu, a także odwoływania tych członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium,
4. rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,
5. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) lub sposobu pokrycia strat,
6. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej, z wyłączeniem w zakresie ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych.
7. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,
8. oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
9. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz likwidacji Spółdzielni,
10. rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach odmowy przyjęcia na członka Spółdzielni,
11. uchwalanie zmian statutu,
12. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienie Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
13. wybór delegatów na zjazd związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
14. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
15. uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej,
16. [skreślony]

§ 28.

1. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.
2. Walne Zgromadzenie może być zwołane przez Zarząd z ważnych powodów w każdym czasie.

3. Zarząd jest obowiązany zwołać Walne Zgromadzenie na żądanie:
 - a) Rady Nadzorczej,
 - b) 1/10 członków,
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.
5. W wypadkach wskazanych w ust. 3 Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada Nadzorcza, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza na koszt Spółdzielni.

§ 29.

1. O czasie, miejscu i porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są na piśmie, co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia jego pierwszej części: członkowie Spółdzielni, związek rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza.
2. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad a także informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady Nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia kandydatów na członków Rady.
4. Zawiadomienia o którym mowa w ust. 1 dokonuje się dla członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni poprzez złożenie pisma w skrynce oddawczej lokalu zajmowanego przez członka, a członkom nie zamieszkałym w zasobach, którzy wskazali inne adresy do doręczeń, pozostałym uprawnionym do udziału w Walnym Zgromadzeniu – listownie. W dniu złożenia zawiadomień do skrzynek oddawczych na tablicach ogłoszeń w poszczególnych budynkach należy zamieścić jednocześnie odpowiedni komunikat.

§ 30.

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 w biurze Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania o których mowa w ust.1 w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na każdej części Walnego Zgromadzenia takich samych projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd umieszcza niezwłocznie na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz biurach administracji osiedlowych, z wskazaniem punktów uzupełnionych lub dodanych w stosunku do zawiadomienia, o którym mowa w § 29 ust. 1.

§ 31.

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w sposób określony w ustawie oraz § 29 i 30 ust. 1 i 5 statutu.

2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę członków Spółdzielni obecnych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia.
3. Każdy projekt uchwały poddaje się głosowaniu na każdej części Walnego Zgromadzenia.
4. Warunek, o którym mowa w ust. 3 uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na zebranie danej części Walnego Zgromadzenia nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części Walnego Zgromadzenia nie wzięli udziału w głosowaniu.
5. Uchwałę uważa się za podjętą, gdy w wyniku głosowań przeprowadzonych zgodnie z ust. 3 i 4 opowiedziała się za nią większość ogólnej liczby członków uczestniczących we wszystkich jego częściach. Większość kwalifikowana wymagana jest jedynie dla uchwał :
 - a) o zmianie statutu Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - b) w sprawie odwołania członka Rady Nadzorczej - 2/3 głosów,
 - c) w sprawie połączenia Spółdzielni - 2/3 głosów,
 - d) w sprawie likwidacji Spółdzielni - 3/4 głosów.
6. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 32.

1. Obrady poszczególnych części Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Na każdej części Walnego Zgromadzenia wybierane jest odrębnie jej Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym, członkowie Zarządu nie mogą być wybierani do prezydium.
3. Na każdej części Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym wybierane są zwykłą większością głosów, spośród członków Spółdzielni następujące komisje:
 - a) Komisja mandatowo-skrutacyjna, w składzie 3 osób. Do zadań Komisji należy:
 - sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych – członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - sprawdzenie prawidłowości zwołania danej części Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Zgromadzenia obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - b) (*skreślono*)
4. Komisja wybiera ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
5. Komisja sporządza protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
6. Przewodniczący Komisji składa odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia sprawozdanie z czynności Komisji z zastrzeżeniem postanowień § 37 ust. 13.
7. Protokół Komisji przekazywany jest sekretarzowi odpowiedniej części Walnego Zgromadzenia. Jeśli zawiera wyniki wyborów, o których mowa w § 37 ust. 13 przekazywany jest w zapieczętowanej kopercie, podlegających otwarciu dopiero przez Kolegium, o którym mowa w § 36. Do czasu otwarcia koperty członków Komisji obowiązuje w zakresie wyników głosowań obowiązek zachowania ich w tajemnicy.

§ 33.

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu według kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.

3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący danej części Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielenia głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Walnego Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością.
Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - sposobu głosowania,
 - głosowania bez dyskusji,
 - zakończenia dyskusji,
 - zamknięcia listy mówców,
 - zarządzenia przerwy,
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy jeden „za” i jeden „przeciw” wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów.
10. Sprawy związane z obradowaniem części Walnego Zgromadzenia które nie zostały uregulowane w Statucie rozstrzyga ta część Walnego Zgromadzenia w głosowaniu jawnym. Rozstrzygnięcie to jest wiążące tylko dla tej części Walnego Zgromadzenia, która je podjęła. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium danej części Walnego Zgromadzenia.
11. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie niezależnie od zgłaszanych wniosków oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 34.

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

§ 35.

1. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz zebrania.
2. Protokół obrad z danej części Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 3 dni od dnia odbycia danej części Zgromadzenia.
3. Protokół i uchwały każdej części Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia przechowuje Zarząd Spółdzielni co najmniej przez 10 lat.
5. Przebieg obrad Walnego Zgromadzenia może być utrwalony za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, o czym członkowie biorący udział w zgromadzeniu powinni być uprzedzeni.
6. Na protokół obrad Walnego Zgromadzenia składają się poszczególne protokoły wszystkich jego części i protokół z obrad Kolegium.

§ 36.

1. W ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia Zarząd zwołuje posiedzenie Kolegium Walnego Zgromadzenia, składającego się z przewodniczących obrad wszystkich części Walnego Zgromadzenia oraz przewodniczących Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych, które na podstawie protokołów sporządzanych na poszczególnych zebraniach zsumowuje wyniki głosowań tajnych, autoryzuje treść podjętych uchwał i ustala, które uchwały zostały podjęte a które nie zostały podjęte .
2. W razie usprawiedliwionej niemożności uczestniczenia w posiedzeniu Kolegium przewodniczącego danej części Walnego Zgromadzenia lub Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej, jego miejsce zająć winien odpowiedni sekretarz.
3. Obsługę sekretarską posiedzenia Kolegium zapewnia Zarząd Spółdzielni.
4. Protokół z obrad Kolegium zawierający ustalenie treści podjętych uchwał oraz uchwał nie podjętych podpisują wszyscy obecni. Załącznikiem do tego protokołu są wszystkie protokoły poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych, stanowiąc integralnie protokół Walnego Zgromadzenia. Protokół ten wraz z protokołami Komisji Mandatowo-Skrutacyjnych podlega niezwłocznemu wywieszeniu na tablicy ogłoszeń na przeciąg 14 dni.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 37.

1. Wybory członków Rady Nadzorczej dokonywane są w głosowaniu tajnym, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.
2. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani tylko członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, jeśli zostały wskazane przez właściwy organ osoby prawnej będącej członkiem Spółdzielni.
3. 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 w Spółdzielni stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.
4. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rady przez dwie kolejne kadencje.
5. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w terminie co najmniej 15 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zgłoszenie kandydatury wymaga poparcia 30 członków Spółdzielni.
6. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie z podaniem imienia i nazwiska kandydata, imion i nazwisk osób popierających zgłoszenie, winno ono zawierać pisemną zgodę kandydata na kandydowanie.
7. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista ta jest wyłożona wraz z materiałami o których mowa w § 30 i poddawana jest pod głosowanie każdej części Walnego Zgromadzenia.
8. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej przed głosowaniami powinni dokonać swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem spraw dotyczących zatrudnienia w spółdzielni, prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni, pozostawania ze Spółdzielnią w sporze sądowym, zaległości finansowych wobec Spółdzielni, liczby i okresów kadencji pełnionych w Radzie Nadzorczej. Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
9. Osoby kandydujące do Rady Nadzorczej nie mogą być członkami Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej w żadnej z części Walnego Zgromadzenia.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej przeprowadza się przy pomocy kart wyborczych, na których są umieszczone nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej. Głosowanie odbywa się poprzez złożenie karty wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

11. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje, pozostawiając nie skreślone te nazwiska, na które oddaje głos.
12. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - zawiera większą liczbę nazwisk niż lista podana do wiadomości w trybie ust. 7,
 - karta wyborcza jest przekreślona,
 - zawiera więcej nazwisk nie skreślonych, niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
13. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisja Mandatowo-Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Wyniki głosowania danej części Walnego Zgromadzenia pozostają tajne aż do dnia ustalenia wyników zbiorczych.
14. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy po zsumowaniu wyników głosowań wszystkich części Walnego Zgromadzenia uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
15. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
16. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów nie pozwalającej na spełnienie warunku ust. 15, mandaty objęte tą równością poddaje się ponownemu głosowaniu, umieszczając na karcie wyborczej tylko nazwiska tych kandydatów.

§ 38.

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, o ile w porządku obrad każdej części Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie wskazanym w § 29 i 30 był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej. Do odwołania stosuje się odpowiednio przepisy § 37 z tym, że na jednej karcie wyborczej umieszcza się alfabetycznie nazwiska wszystkich członków Rady Nadzorczej, którzy mają być odwołani, a skreślenie nazwiska na karcie oznacza głos przeciwko odwołaniu (za pozostawieniem w składzie Rady).

§ 39.

(pominięty)

§ 40.

1. Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.
2. Do głosowania w sprawie odwołania członka Zarządu przeprowadzanego w przypadku nie otrzymania przez niego absolutorium stosuje się odpowiednio przepisy § 37 z tym, że na jednej karcie wyborczej umieszcza się alfabetycznie nazwiska wszystkich członków Zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium, a skreślenie nazwiska na karcie oznacza głos przeciwko odwołaniu (za pozostawieniem w składzie Zarządu).

§ 41.

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy. O tym czy uchwała jest sprzeczna z ustawą, postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godzi w interesy Spółdzielni albo ma na celu pokrzywdzenie jej członka może zdecydować wyłącznie sąd, w postępowaniu ustalającym nieistnienie albo nieważność uchwały bądź w postępowaniu o jej uchylenie.
2. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
3. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnię reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W wypadku nie ustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

4. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek wadliwego zwołania – w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia przez tego członka wiadomości o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia.
5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 4 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.
6. Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.
7. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich organów.

RADA NADZORCZA

§ 42.

1. Członków Rady Nadzorczej wybiera Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym.
2. Nie może być członkiem Rady Nadzorczej osoba będąca pracownikiem Spółdzielni bądź członkiem jej Zarządu. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
3. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pełnomocnikami zarządu oraz osoby pozostające z członkami Zarządu lub kierownikami bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
4. Rada Nadzorcza składa się z 11 członków.
5. Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od dnia odbycia ostatniej części Walnego Zgromadzenia, na którym została wybrana, do dnia odbycia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru Rady na następną kadencję.
6. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów,
 - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia. Za chwilą dojścia do wiadomości uważa się dzień posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia, jeśli uprzednio w terminie określonym w § 30 ust. 2 zrzekający się złoży stosowne pisemne zawiadomienie.
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni.
 - d) zawarcia umowy o pracę ze Spółdzielnią bądź wyboru do Zarządu Spółdzielni.

§ 43.

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - a) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - b) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - badanie okresowych sprawozdań finansowych,
 - dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.
 - c) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

- d) podejmowanie uchwał w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością,
 - e) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,
 - f) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - g) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - h) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach. Do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady przez nią upoważnionych,
 - i) wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - j) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - k) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym regulaminów tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w § 101 Statutu.
 - l) wybór i odwoływanie członków Zarządu ;
 - m) ustalanie wysokości wynagrodzeń członków Zarządu,
 - n) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,
 - o) uchwalanie regulaminu Zarządu,
 - p) zatwierdzanie założeń organizacyjno – finansowych planowanych inwestycji,
 - q) uchwalanie w miarę potrzeby regulaminów :
 - używania lokali w domach Spółdzielni oraz porządku domowego, samosprzątania,
 - rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowych lokali,
 - określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - r) ustalanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale,
 - s) opiniowanie propozycji Zarządu co do ustalenia wysokości opłat za lokale,
 - t) uchwalanie przeznaczenia lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży do ustanowienia na nim spółdzielczego prawa od lokalu, wyodrębnienia własności lub najmu.
 - u) uchwalanie regulaminów komisji Rady
 - v) (skreślono)
 - w) wnioskowanie do Zarządu o wystąpienie do Sądu z pozwem o żądanie sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji w przypadkach długotrwałej zaległości w opłatach, 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
 - x) wyrażanie zgody na powołanie wskazanej przez Zarząd osoby na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni
 - y) ustalanie zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
2. W celu wykonania swoich zadań Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

§ 44.

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium. W skład Prezydium Rady wchodzi; przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady.
2. Zadaniem Prezydium Rady jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Komisję Rewizyjną.
4. Rada Nadzorcza może powołać ze swego składu inne Komisje doraźne oraz dokonuje wyboru Prezydium wszystkich Komisji.
5. Prezydium Rady i Komisje Rady Nadzorczej mają tylko charakter pomocniczy dla Rady i nie mogą podejmować żadnych decyzji ani formułować wiążących zaleceń pod adresem członków, organów spółdzielni czy jej służb etatowych.
6. Za udział w posiedzeniach Rady, jej Prezydium i Komisji Rewizyjnej przysługuje wynagrodzenie na zasadach określonych w § 23 statutu.

§ 45.

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

§ 46.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.

ZARZĄD

§ 47.

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 48.

1. Zarząd składa się z trzech członków, w tym Prezesa i jego zastępcy.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa, wybiera na czas nieokreślony i odwołuje Rada Nadzorcza. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia. Zastępcę Prezesa Rada ustanawia na wniosek Prezesa spośród wybranych członków Zarządu.
3. Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium.
4. Do wyborów członków Zarządu, w tym Prezesa przepisy § 37 ust. 1 oraz 10 – 16 stosuje się odpowiednio. Przynajmniej jeden z członków Zarządu winien posiadać potwierdzone dokumentem kwalifikacje zarządcy nieruchomości.

§ 49.

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

§ 50.

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - a) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
 - b) zawieranie umów o budowę lokali,
 - c) zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - d) zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
 - e) zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu,
 - f) zawieranie umów najmu lokali oraz umów dzierżawy gruntów,
 - g) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej,
 - h) prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i podejmowanie związanych z tym przekraczających zwykły zarząd czynności,
 - i) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - j) ustalanie po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej wysokości opłat za lokale.
 - k) sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
 - l) udzielanie pełnomocnictw,
 - m) zaciąganie kredytów i innych zobowiązań,
 - n) współdziałanie z terenowymi organami władzy i administracji państwowej, samorządem terytorialnym oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi
2. Zarząd składa sprawozdanie z działalności Spółdzielni Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu. Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.
3. *(skreślono)*

§ 51.

1. Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia Zarządu zwoływane są przez prezesa Zarządu, a w jego nieobecności – przez zastępcę prezesa.
2. Warunki podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zarząd Spółdzielni, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej może powołać na stanowisko kierownika bieżącej działalności gospodarczej jednego z członków Zarządu lub inną osobę. Osoba kierująca bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni jest uprawniona do czynności zwykłego zarządu oraz działa za Spółdzielnię jako pracodawcę w rozumieniu Kodeksu Pracy.

§ 52.

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 składa się w ten sposób, że pod nazwą Spółdzielni osoby upoważnione do ich składania zamieszczają swoje podpisy.
3. Oświadczenia skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo pisemnie jednemu z członków Zarządu, mają skutek prawny względem Spółdzielni.

§ 53.

Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY I ZARZĄDU

§ 54.

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu.
2. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorców prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
4. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przypadki w których:
 - a) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokali użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - b) członek Rady, jego współmałżonek lub zamieszkały z nim inny członek rodziny reprezentuje podmiot, wchodzący w stosunki umowne ze Spółdzielnią w sferze dostaw i usług.
5. W wypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 3 i 4 Rada może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
6. Zarząd w terminie 40 dni zwołuje posiedzenie Walnego Zgromadzenia w celu rozstrzygnięcia o uchyleniu zawieszenia bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

Rozdz. 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

§ 55.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni może:

1. ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
2. ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
3. wynajmować członkom lub innym osobom lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
4. realizować spółdzielcze prawa do lokalu (lokatorskie oraz własnościowe) ustanowione przydziałem lub umową przed dniem 31.07.2007 r.

SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU

§ 56.

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

4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.
5. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego powstaje z chwilą zawarcia między członkiem a Spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Umowa powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Jeżeli prawo ustanawiane umową ma wejść w skład majątku wspólnego małżeńskiego a umowę zawiera tylko jeden z małżonków - umowa powinna wskazywać także uprawnionego współmałżonka.
6. Członek, ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ma obowiązek przed zawarciem umowy wnieść wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy w części przypadającej na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
7. Przydziały spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu mieszkalnego dokonane przez Zarząd Spółdzielni przed dniem 24.04.2001 r. mają skutki umów, o których mowa w pkt. 1 z tym, że jeśli przydziału dokonano dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny na rzecz jednego z małżonków w czasie trwania małżeństwa, prawo to należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Skutki umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przeniesienie własności lokalu zawartych po dniu 24.04.2001 r. ocenia się według ogólnych zasad Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego.
8. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 96 statutu.
9. Umowa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z innym członkiem przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.
10. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
11. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni - osoby prawnej.
12. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu mieszkalnego nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.
13. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 57.

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

§ 58.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, a ponadto zawierać:
 - a) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 59.

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązując się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
3. W wypadku śmierci osoby z którą zawarto umowę o budowę lokalu w okresie oczekiwania na zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, które miały wspólnie z członkiem zamieszkać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 3, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
5. (*skreślony*)
6. (*skreślony*)
7. (*skreślony*)
8. (*skreślony*)

§ 60.

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

§ 61.

1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić Spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Do momentu zawiadomienia Spółdzielni o tym, komu przypadło prawo małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione odpowiadają solidarnie za opłaty związane z użytkowaniem lokalu.
2. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi.
3. Jeżeli osoby zobowiązane nie dokonają czynności, o których mowa w ust. 1 lub 2, Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 3 miesiące, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie.

§ 62.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie śmierci uprawnionego lub orzeczenia sądu, roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują jego osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku pisemnego zapewnienia o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, obejmującej gotowość do uregulowania wkładu mieszkaniowego albo poprzez jego wniesienia albo udokumentowanie praw do wkładu niewypłaconego jeszcze osobom do tego uprawnionym. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
3. W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU

§ 63.

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, zbywalnym, przechodzącym na spadkobierców i podlegającym egzekucji. W celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego może być dla niego prowadzona oddzielna księga wieczysta, nie jest to jednakże warunkiem ważności prawa.
2. Z spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu związany jest wkład budowlany. Wkładem budowlanym jest kwota odpowiadająca całości kosztów budowy, przypadających na lokal. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Podstawą ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest przydział dokonany przez Spółdzielnię przed dniem 24.04.2001 r. bądź umowa o ustanowienie tego prawa zawarta w okresie 25.04.2001 r. do 30.07.2007 r. Jeśli przydziału dokonano dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny na rzecz jednego z małżonków w czasie trwania małżeństwa, prawo to należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Skutki umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub przeniesienie własności lokalu zawartych po dniu 24.04.2001 r. ocenia się według ogólnych zasad Kodeksu Cywilnego oraz Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego. Ustanowienie nowego spółdzielczego własnościowego prawa od lokalu w zasobach Spółdzielni po dniu 31.07.2007 r. nie jest prawem dozwolone.
4. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
5. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. [*Skreślone*].
6. 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.
7. (*skreślono*)
8. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielnie księgi wieczyste

§ 64.

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

§ 65.

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 96, 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 sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu Postępowania Cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości.

§ 66.

W wypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nabyte przez spółdzielnię na mocy art. 17¹² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w ciągu 6 miesięcy od opróżnienia lokalu.

§ 67.

1. (pominięty)
2. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do tego lokalu.

§ 68.

1. Przepisy §§ 63 - 67 stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych.
2. Przepisy art. 17¹ ust.6, art. 17² ust. 1, 3, 4, i 6, art. 17⁶, art. 17⁷, art. 17⁹-17¹³ i art. 17¹⁶-17¹⁸ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się odpowiednio do garaży wolnostojących.

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU

§ 69.

1. Samodzielny lokal mieszkalny może po ustanowieniu odrębnej własności lokalu stanowić odrębną nieruchomość dla której prowadzona jest księga wieczysta. Właścicielowi takiego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z odrębną własnością lokalu. Udział ten odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wspólnej wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje w drodze umowy zawartej pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.

§ 70.

1. Z osobą ubiegającą się o ustanowienie odrębnej własności lokalu w budynku nowo budowanym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać :
 - a) zobowiązanie osoby ubiegającej się o ustanowienie odrębnej własności lokalu do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie.
 - b) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - c) określenie zasad ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - d) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - e) określenie warunków rozwiązania umowy.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1 wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, o której mowa w ust. 1, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na 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.
3. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej "ekspektatywą odrębnej własności lokalu". Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo wniesioną jego częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
4. Nabycie ekspektatywy własności obejmuje również wniesiony wkład budowlany albo jego część.
5. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu dla swej ważności wymaga formy aktu notarialnego.
6. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia.

7. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy osoba, o której mowa w ust. 1 lub jej następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymała warunków umowy określonych w ust. 1 i 2, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wzniesionych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby niemożliwe albo poważnie utrudnione.
8. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią w umowie inaczej.
9. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 71.

1. Ustanowienie odrębnej własności jak i przeniesienie własności lokalu na rzecz członka nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia przyzwalającej na zbycie nieruchomości.
2. Spółdzielnia
 - a) ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią 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 Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.
 - b) przenosi na członka, któremu przysługuje lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego własność tego lokalu po spełnieniu przez niego wymaganych warunków najpóźniej w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku o przeniesienie ;
 - c) przenosi na osobę nie będącą członkiem Spółdzielni której przysługuje własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego własność tego lokalu po spełnieniu przez niego wymaganych warunków najpóźniej w ciągu 6 miesięcy od dnia złożenia przez niego wniosku o przeniesienie ;
 - d) ustanawia lub przenosi odrębną własność lokalu na rzecz nabywcy wyłonionego drogą przetargu najpóźniej w ciągu 1 miesiąca od dnia wypełnienia warunków licytacyjnych ;
3. Ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadkach określonych w ust 2 lit. a, c i d może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez uprawnionego, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa. W przypadku określonym w ust. 2 lit. b) może nastąpić na rzecz osób, którym w chwili składania wniosku przypada spółdzielcze prawo do lokalu.
4. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 96 statutu.

§ 72.

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

§ 73.

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

NAJEM LOKALI

§ 74.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne :
 - a) wybudowane specjalnie z przeznaczeniem na wynajem,
 - b) inne lokale, wolne w sensie prawnym, w stosunku do których nie przysługuje nikomu spółdzielcze prawo do lokalu , które zostały przez Radę Nadzorczą przeznaczone do najmu a także mieszkania uprzednio wynajmowane.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, o których mowa w ust. 1 członkom Spółdzielni i osobom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Do najmu lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

§ 75.

1. Spółdzielnia może wynajmować osobom fizycznym i prawnym lokale użytkowe i garaże wolne w sensie prawnym a także wydzierżawiać tereny.
2. Dobór najemców lokali użytkowych i dzierżaw terenów następuje w drodze przetargu.
3. Pominięcie trybu przetargowego jest dopuszczalne :
 - a) w odniesieniu do lokali użytkowych o powierzchniach użytkowych nie przekraczających 30 m² ,
 - b) w przypadkach, gdy z propozycją najmu lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu występuje członek Spółdzielni, a dotychczas lokal ten bądź teren nie był przedmiotem umowy najmu bądź dzierżawy ;
 - c) w przypadkach bezskutecznego przeprowadzenia przetargu,
4. Warunki wynajmu lokali użytkowych są określone w umowie zawieranej przez Spółdzielnię z najemcą. Umowa najmu wymaga formy pisemnej.

Rozdz. 5. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

§ 76.

(*skreślony*)

§ 77.

1. W stosunku do lokalu mieszkalnego, wolnego w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo do mieszkania bez roszczeń o których mowa w § 62 Spółdzielnia ogłasza w terminie 3 miesięcy przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu, ogłoszenia o przetargu zamieszczając w Gazecie Lubuskiej oraz na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni i biurach administracji osiedlowych z wyprzedzeniem 14 dniowym.
2. Podstawą ustalenia ceny wywoławczej jest wycena rzeczoznawcy, w wycenie tej uwzględnić należy wartość związanego z lokalem gruntu.
3. (*skreślony*)

- 4. (*skreślony*)
- 5. (*skreślony*)
- 6. (*skreślony*)

§ 78.

(*skreślony*)**ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW I ROZLICZEŃ Z TYTUŁU WKŁADÓW**

§ 79.

1. Osoby, które oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązane uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (kosztów budowy) poszczególnych lokali dokonuje się w dwóch etapach:
 - a) wstępnie, na podstawie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalenia terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek, W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępne ustalonego kosztu budowy.
 - b) ostatecznie, po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia inwestycyjnego ale nie później niż 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Podstawą rozliczenia są koszty faktycznie poniesione przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 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 rozliczenie 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 (atrakcyjności).
4. Regulamin, o którym mowa w ust. 3, powinien być dołączony do każdej umowy o budowę lokalu.
5. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości początkowej lokali nowo oddawanych do użytku zatwierdza Rada Nadzorczą w formie uchwały.
6. Jeśli wstępnie pobrany wkład okaże się wyższy od wkładu ustalonego w rozliczeniu ostatecznym, nadpłata powinna być zwrócona członkowi, a jeśli okaże się niższy – członek obowiązany jest dokonać wpłaty uzupełniającej w terminie określonym przez Spółdzielnię.

§ 80.

1. Osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jej lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu,

osoba ubiegająca się jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.

2. Osoba ubiegająca się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie i umowie, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztami budowy przypadającymi na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych lub innych środków pozyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, osoba jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 81.

1. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem umówionego prawa, osoba, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązać się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jej lokal.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

§ 82.

1. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące poprzednio innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 62 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 86 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Osoba uzyskująca spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 87 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
3. (*skreślono*)
4. Przedstawienie dokumentów nabycia praw do wkładu mieszkaniowego jest równoznaczne z jego wniesieniem. Jeśli dokumentem tym jest dokument prywatny wymaga się, aby podpisy na nim były potwierdzone notarialnie bądź urzędowo albo złożone w obecności pracownika Spółdzielni.

§ 83.

1. Osoba, ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi tytułem wkładu kwotę odpowiadającą wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.
2. Osoba, ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi tytułem wkładu kwotę odpowiadającą wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 84.

Osoba ubiegająca się o prawo odrębnej własności lokalu wnosi tytułem wkładu kwotę ustaloną w wyniku przetargu, jednak nie niższą niż wartość lokalu ustalona przez rzeczoznawcę w chwili przenoszenia własności.

§ 85.

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 jednak 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 i 2 statutu w tym w szczególności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa § 96 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po rozstrzygnięciu przetargu.
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.
5. *(pominięty)*

§ 86.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 62 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. *(skreślono)*.
3. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę która uzyskała spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 87.

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zamiany.

§ 88.

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 nie wniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje po rozstrzygnięciu przetargu
4. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia wniesienia kwot ustalonych przetargiem przez osobę, która uzyskała własność tego lokalu.
5. Zasady określone w ust. 1 – 4 stosuje się odpowiednio w przypadku, gdy własnościowe prawo do lokalu nie wygasło, lecz przeszło w trybie § 66 na Spółdzielnię. Wartość rynkową prawa w takich przypadkach ustala się na dzień przejścia tego prawa na Spółdzielnię.

§ 89.

1. *(pominięty)*
2. W przypadkach nie wymienionych w § 86-90 Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 30 dni od dnia udokumentowania ich praw.
3. Rozliczenia z tytułu zwrotu byłemu członkowi wniesionych udziałów następują w terminach rozliczenia wkładów. Jeśli roszczenie o zwrot udziałów nie jest związane ze zwrotem wkładów – w ciągu 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym roszczenie zgłoszono.

Rozdz. 6. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

§ 90.

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować stale prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach stanowiących jej własność.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności lokali.
3. Nie wymienione w ust. 2 koszty pozostałych prac przygotowawczych niezbędnych dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach są kosztem własnym Spółdzielni, w części nie zrefundowanej przez Skarb Państwa rozliczanym na ogół członków.
4. Nieruchomość z której wyodrębnia się własność lokali może być zabudowana więcej niż jednym budynkiem.

§ 91.

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
4. Spółdzielnia zawiera umowę o przeniesieniu własności w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
5. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosków o przeniesienie własności lokalu (np. ustalanie wartości lokali, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych dla sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawców przeniesienia własności lokalu.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy o przeniesienie własności lokalu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążają wnioskodawcę, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
7. Jeżeli Spółdzielnia, na mocy jednostronnej czynności prawnej, ustanowiła dla siebie odrębną własność lokalu mieszkalnego, przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może nastąpić wyłącznie na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do tego lokalu.

§ 92.

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:
 - a) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - b) 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.
 - c) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 96 statutu.
2. W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (t.j. Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1115 z późn. zm.) przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.
3. W wypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. wpływy, o których mowa w ust. 1 lit. b) przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.

§ 93.

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:
 - a) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;
 - b) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 96 statutu.
2. Z chwilą zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, do którego członkowi albo osobie nie będącej członkiem przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, hipoteki ustanowione na tych ograniczonych prawach rzeczowych obciążają nieruchomości powstałe w wyniku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu.
3. Wierzyciel, którego wierzytelność w dniu zawarcia umowy o przeniesienia własności lokalu była zabezpieczona hipoteką na ograniczonym prawie rzeczowym, może dochodzić zaspokojenia z lokalu stanowiącego odrębną własność, powstałą w wyniku zawarcia tej umowy.
4. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu lub we własność domu jednorodzinnego księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości zgodnie z art. 24¹ ust 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1007 ze zm.).

§ 94.

1. Do istniejących w dniu 24 kwietnia 2001 r. praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Do czasu przeniesienia własności na rzecz członka Spółdzielni mają zastosowanie zasady:

- a) jeżeli prawo do domu jednorodzinnego przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni, w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku, wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności domu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub Spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. Pełnomocnik (przedstawiciel) uprawniony jest do udziału w walnym zgromadzeniu,
- b) w razie śmierci jednego z małżonków, którym prawo do domu jednorodzinnego przysługiwało wspólnie, przepis lit. a) stosuje się odpowiednio,
- c) po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych, wniesieniu przez członków tych wkładów bądź też ich części i przejęciu zobowiązań Spółdzielni pokrywających resztę należności z tytułu wkładów Spółdzielnia przenosi na członków własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek,
- d) przeniesienie własności domu może nastąpić także na rzecz spadkobierców członka lub małżonków, jeżeli prawo do domu przysuguje im obojgu,
- e) członkowie, oprócz wkładu budowlanego, obowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności domu, a także udział w kosztach likwidacji Spółdzielni, o ile przeniesienie własności następuje w ramach postępowania likwidacyjnego.

§ 95.

1. Jeżeli Spółdzielnia nabyła nieodpłatnie budynek, który przed przejęciem przez Spółdzielnię był budynkiem przedsiębiorstwa państwowego, to na pisemne żądanie zamieszkałego w nim najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu przejęcia budynku Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego :

- a) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu,
- b) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez Zarząd w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania wynikającej z kosztów dokonanych przez Spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez Spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku.,

2. (*skreślono*)

Rozdz. 7. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 96.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów dostaw wody, odbioru ścieków, centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłaty ich są pomniejszane o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także w pokrywaniu kosztów dostaw wody, odbioru ścieków, centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłaty ich są pomniejszane o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni
3. Wraz z opłatami o których mowa w ust.1 i 2 członkowie, których obciąża obowiązek spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy lokali wnoszą przypadające do spłaty raty kredytu wraz z przypadającymi od nich odsetkami.
4. (*skreślono*).
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów dostaw wody, odbioru ścieków, centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez członków Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
6. Najemcy lokali wnoszą opłaty zgodnie z zawartymi umowami najmu.
7. Członkowie Spółdzielni uczestniczą nadto w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali nie będący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
8. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem przekazania wyremontowanego mieszkania protokołem zdawczo-odbiorczym, gdy mieszkanie nie zostało wyremontowane - po upływie 1 miesiąca od opróżnienia lokalu przez członka i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.

§ 97.

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać w szczególności:
 - a) nieruchomość albo węzeł cieplny jako jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
 - b) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów stałych oraz kosztów zmiennych,
 - c) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej (rok, sezon grzewczy, kwartał, miesiąc),
 - d) stosowanie współczynników wyrównawczych z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu,
 - e) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
 - f) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłat lub żądania pokrycia niedoboru
2. (*skreślono*)
3. Różnice między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali :
 - a) w przypadku nadpłaty – Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu.
 - b) w przypadku nadwyżki kosztów – użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
4. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości albo węzła cieplnego.

§ 98.

1. Za opłaty o których mowa w § 96 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni oraz właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni stale z nimi zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność powyższa nie obejmuje pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu osób zobowiązanych.
2. Solidarna odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za czas ich zamieszkiwania bądź faktycznego korzystania z lokalu.

§ 99.

1. Opłaty, o których mowa w § 96 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.
2. Opłaty są naliczane do dnia 15 każdego miesiąca, płatne zaś (wymagalne) do ostatniego dnia tego miesiąca, którego dotyczą.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 96 ust. 1-5 nie później niż co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W zawiadomieniu Spółdzielnia zamieszcza uzasadnienie zmian. O zmianach wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów komunalnych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić nie później, niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego zmienione opłaty mają obowiązywać.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący 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.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. Jeżeli opóźnienie spowodowane jest szczególną sytuacją, w uzasadnionych wypadkach Zarząd może od żądania odsetek odstąpić lub je ograniczyć. Wpłacane z opóźnieniem kwoty w pierwszym rzędzie zalicza się na wynikające z opóźnienia odsetki, pozostałe na najdawniej wymagalne należności.

Rozdz. 8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

§ 100.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego, pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej przeznaczając na pokrywanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
3. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy, z zastrzeżeniem § 97 ust. 2 statutu.
4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 101.

1. Spółdzielnia tworzy:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - e) (skreślono)

2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami o których mowa w ust. 1 lit. a) - d) określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 102.

1. Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na:
 - a) zwiększenie funduszu zasobowego,
 - b) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - c) działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - d) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
2. Stratę bilansową Spółdzielni, pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego następnie udziałowego, a następnie z funduszu remontowego .
3. O podziale o którym mowa w ust. 1 decyduje Walne Zgromadzenie.
4. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą.
5. Założenie organizacyjno – finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
 - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
6. Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorczą.
7. (*skreślono*)

§ 103.

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami na podstawie uchwały większości podjętej w trybie art. 24¹ lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową w sytuacjach regulowanych art. 26 ustawy a także na podstawie umów zawartych z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości nie stanowiących jej mienia

§ 104.

1. Koszty zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości roku poprzedniego, z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów. Wysokość ich weryfikuje się nie rzadziej niż raz w roku, na 1 marca każdego roku.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 97 ust. 2 statutu .

4. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
5. Zasada określona w ust. 4 nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą ciepła, wody i odprowadzania ścieków, ustalanych na podstawie okresowych odczytów wskazań podzielników ciepła oraz wodomierzy indywidualnych w lokalach, różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
6. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 3 jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 105.

1. Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny zawierać w szczególności:
 - a) określenie, że jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest budynek, a w przypadku kosztów podgrzania, dostawy wody i odprowadzenia ścieków – nieruchomości,
 - b) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów (m² powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, inne),
 - c) postanowienie o różnicowaniu obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi według sposobu wykorzystania lokali (lokale mieszkalne, lokale użytkowe),
 - d) zasady przyznawania bonifikat użytkownikami lokali przypadku nienależytej jakości usług świadczonych przez Spółdzielnię w ramach pobieranych opłat za używanie lokali.

§ 106.

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - a) naprawy i wymiany podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - b) naprawy okien i drzwi,
 - c) naprawy urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - f) malowanie okien i drzwi, malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
2. Naprawy i wymiany określone w ust. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie od wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, obciąża członka spółdzielni.
4. Naprawy i wymiany w częściach wspólnych nieruchomościami nie wymienione w ust. 1 - 3 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Dotyczy to w szczególności :
 - a) napraw głównych podłóży,
 - b) napraw tynków wewnętrznych,
 - c) malowania zewnętrznej strony drzwi wejściowych do lokali,
 - d) głównych napraw i wymiany uszkodzonych urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokali i budynku, dopływu i odpływu wody,

- e) napraw i konserwacji posadzek, tynków, stolarki i urządzeń technicznych w częściach wspólnych nieruchomości.
- f) napraw bądź wymiany tynków zewnętrznych, dachów i opierzenia.

§ 107.

1. Finansowanie remontów określonych w § 106 ust. 4 jest realizowane według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat. Jednakże w przypadku realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego w danej nieruchomości (docieplenie budynku, wymiana instalacji, modernizacja urządzeń technicznych) związanego z zaciąganiem kredytów, zrównoważenie to winno nastąpić w okresie realizacji przedsięwzięcia.

§ 108.

1. Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nie zaliczane do kosztów inwestycji nakłady poczynione ze środków członków lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową lokali.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 1 nie są zapisywane na wkłady mieszkaniowe i budowlane członków. W przypadku ustania tytułu prawnego do lokalu wartość dodatkowego wyposażenia i wykończenia jest uwzględniana przy ustalaniu rynkowej wartości lokalu

Rozdz. 9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 109.

Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany statutu wchodzi w życie z dniem ich wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

§ 110.

Zmiana wysokości udziałów nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym niniejszego statutu.

§ 111.

Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień statutu w treści obowiązującej przed wejściem w życie niniejszego statutu wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego statutu po jego zarejestrowaniu w Krajowym Rejestrze Sądowym.

§ 112.

W razie likwidacji Spółdzielni pozostała do dyspozycji Walnego Zgromadzenia część majątku Spółdzielni jest dzielona między członków w ten sposób, że każdy z nich otrzymuje jednakową kwotę za każdy pełny rok członkostwa w Spółdzielni. W podziale majątku nie uczestniczą byli członkowie Spółdzielni.

§ 113.

1. Statut niniejszy zastępuje statut dotychczasowy, obowiązujący na mocy uchwały 8/95 z 24.06.1995 r. ze zmianami wynikającymi z uchwał 8/98 z dnia 15.06.1998 r., 8/99 z dnia 1.06.1999 r., 7/00 z dnia 6.06.2000 r., 5/02 z dnia 6.06.2002 r., i 4/04 z dnia 18.05.2004 r., wchodząc w życie z dniem zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.
2. Do czasu zarejestrowania tego statutu postanowienia dotychczasowego statutu regulujące funkcjonowanie Zebrania Przedstawicieli pozostają w mocy.

Tekst jednolity sporządzony według stanu na dzień rejestracji Statutu 13.03.2008 r. z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą nr 5/2010 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 27.05.2010 r., Uchwałą nr 7/2017 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 08.05.2017 r. oraz Uchwałą nr 1/2018 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 28.05.2018 r.

SPIS TREŚCI

ROZDZ. 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE ORAZ CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	1
ROZDZ. 2. CZŁONKOWIE, ICH PRAWA I OBOWIĄZKI	2
ROZDZ. 3. ORGANY SPÓLDZIELNI	8
WALNE ZGROMADZENIE	8
RADA NADZORCZA	17
ROZDZ. 4. TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI	21
SPÓLDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU	21
SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU	25
ODRĘBNA WŁASNOŚĆ LOKALU	27
NAJEM LOKALI	29
ROZDZ. 5. ZASPOKAJANIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH	29
ROZDZ. 6. PRZEKSZTAŁCENIA TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI	34
ROZDZ. 7. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI	36
ROZDZ. 8. GOSPODARKA SPÓLDZIELNI	38
ROZDZ. 9. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE	41