

STATUT

SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ

W

BISKUPIECU

Przyjęty na Walnym Zgromadzeniu Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej w Biskupiec dnia 12 grudnia
2007r. zmieniony Uchwałą nr.3 Walnego Zgromadzenia
dnia 24 czerwca 2014r.

SPIS TREŚCI

I	POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	1
	DZIAŁ I POSTANOWIENIA WSTĘPNE.....	1
	DZIAŁ II CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI.....	1
II	CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	2
	DZIAŁ I POWSTANIE CZŁONKOWSTWA.....	2
	DZIAŁ II PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW.....	4
	DZIAŁ III USTANIE CZŁONKOWSTWA.....	6
	DZIAŁ IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE.....	9
	DZIAŁ V WPISOWE I UDZIAŁY.....	10
III	PRAWA DO LOKALU.....	11
	DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	11
	DZIAŁ II SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	13
	DZIAŁ III SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	17
	DZIAŁ IV SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO.....	20
	DZIAŁ V PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU.....	21
	DZIAŁ VI WYNAJEM LOKALI.....	23
	DZIAŁ VII ZAMIANA MIESZKAŃ.....	24
	DZIAŁ VIII SPRZEDAŻ MIESZKAŃ.....	25
IV	ZASADY WNOŠZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIE W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALU.....	25
	DZIAŁ I ZASADY OGÓLNE.....	25
	DZIAŁ II WKŁADY MIESZKANIOWE.....	27
	DZIAŁ III WKŁADY BUDOWLANE.....	27
	DZIAŁ IV WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU Z „ODZYSKU”.....	28
V	PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI.....	31
	DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	31
	DZIAŁ II PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO.....	34
	DZIAŁ III PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIEBĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPÓŁDZIELNI SŁUGUJE PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB UŻYTKOWEGO.....	35
VI	GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.....	36
	DZIAŁ I ZASADY OGÓLNE.....	36
	DZIAŁ II INWESTYCJE MIESZKANIOWE.....	38
	DZIAŁ III ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI.....	38
VII	ORGANY SPÓŁDZIELNI.....	42
	DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	42
	DZIAŁ II WALNE ZGROMADZENIE.....	43
	DZIAŁ III RADA NADZORCZA.....	51
	DZIAŁ IV ZARZĄD.....	55
	DZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE.....	56
VIII	POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	57

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

DZIAŁ I POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Nazwa Spółdzielni brzmi:
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W BISKUPCU
2. Spółdzielnia jest dobrowolnym i samorządnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.
3. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

§ 2

1. Siedzibą Spółdzielni jest Biskupiec powiat Nowe Miasto Lubawskie, woj. Warmińsko-Mazurskie
2. Adres Spółdzielni : Osiedle 40-lecia PRL 5/2, 13-340 Biskupiec
3. Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony

§ 3

Spółdzielnia może zrzeszać się w związkach spółdzielczych i organizacjach gospodarczych, tworzyć lub przystępować do tych organizacji dla realizacji celów statutowych.

DZIAŁ II CEL I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

§ 4

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkaniowych lub lokali o innym przeznaczeniu.

§ 5

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) produkowanie ciepła we własnej kotłowni osiedlowej i jego sprzedaż,
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni Według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek – PKD 70.1

- 2) wynajem nieruchomości na własny rachunek – PKD 70.2
 - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 70.1
 - 4) obsługa nieruchomości na zlecenie – PKD 70.3
 - 5) reklama – PKD 74.40.Z
 - 6) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem – PKD 92
 - 7) produkcja i sprzedaż ciepła i ciepłej wody użytkowej – PKD 40.30.10
3. W celu realizacji przedmiotu swojej działalności Spółdzielnia może w szczególności:
- 1) zarządzać nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 2) zarządzać innymi nieruchomościami, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych Nieruchomości,
 - 3) nabywać potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 4) budować lub nabywać domy mieszkalne, lokale użytkowe, urządzenia i budynki oraz budowle pomocnicze, gospodarcze i inne niezbędne dla realizacji tych celów,
 - 5) wydzierżawiać członkom i innym osobom grunty stanowiące jej własność lub będące w jej użytkowaniu wieczystym,
 - 6) zaciągać kredyty, również w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym na realizację przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych Spółdzielni,
4. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w § 4.

II CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I POWSTANIE CZŁONKOWSTWA

§ 6

1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczone zdolności,
2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni,
3. Członkiem Spółdzielni może być także osoba prawna, jednakże nie może jej przysługiwać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§ 7

1. Osoba fizyczna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, o ile spełnia jedno z następujących wymagań:

- 1) małżonek jest członkiem Spółdzielni,
- 2) spółdzielcze prawo lokalu przypadło jej po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub unieważnienia małżeństwa,
- 3) przypadło jej wskutek śmierci małżonka, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Przysługujące uprzednio obojgu małżonkom,
- 4) jest małżonkiem, dzieckiem lub inną osobą bliską byłego członka Spółdzielni, jeżeli lokatorskie prawo do lokalu wygasło wskutek ustania członkostwa lub nie dokonania czynności określonych statutem,

- 5) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy lub przetargu ograniczonego przez Spółdzielnię,
 - 6) nabyła ekspektatywę odrębnej własności w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 7) wygrała przetarg na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu,
 - 8) ubiega się o członkostwo w związku z zamianą lokalu mieszkalnego,
 - 9) oczekuje na ustanowienie, na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią:
 - a) spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawa odrębnej własności lokalu,przysługuje jej:
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - prawo odrębnej własności do lokalu,
 - 10) osoba może być przyjęta ponownie w poczet członków jeśli ustały przyczyny będące Podstawą pozbawienia jej członkostwa.
2. Osoba prawna może być przyjęta w poczet członków Spółdzielni, jeżeli spełnia jedno z następujących wymagań:
- 1) oczekuje na ustanowienie na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią prawa odrębnej własności lokalu,
 - 2) nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze dziedziczenia, zapisu, umowy, licytacji,
 - 3) nabyła prawo odrębnej własności lokalu w drodze przetargu ograniczonego przez Spółdzielnię,

§ 8

1. Warunkiem przyjęcia na członka Spółdzielni jest złożenie deklaracji, która pod rygorem Nieważności powinna być złożona w formie pisemnej. Podpisana przez przystępującego do Spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną – jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, oraz dane dotyczące wkładów. Za osobę nie mającą zdolności prawnej lub o ograniczonej zdolności prawnej do takiej czynności – deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel.
2. W formie pisemnej deklaruje się także dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych Zawartych w deklaracji.
3. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały.

§ 9

1. Organem właściwym do przyjmowania w poczet członków jest Zarząd Spółdzielni.
2. Zarząd nie może odmówić przyjęcia w poczet członków osoby spełniającej warunki określone w § 7.
3. Przyjęcie w poczet członków powinno być stwierdzone na deklaracji podpisem dwóch

członków Zarządu, z podaniem daty uchwały Zarządu o przyjęciu.

4. Uchwała Zarządu w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni powinna być podjęta w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji. O uchwale zainteresowana osoba powinna być zawiadomiona na piśmie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia uchwały.
5. W razie podjęcia przez Zarząd uchwały odmawiającej przyjęcia w poczet członków, w zawiadomieniu o podjętej uchwale należy podać uzasadnienie uchwały oraz pouczenie o prawie wniesienia odwołania do Rady Nadzorczej w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Odwołanie powinno być rozpatrzone przez Radę Nadzorczą w ciągu 3 miesięcy od daty wniesienia odwołania.
6. Liczba członków przyjmowanych do Spółdzielni na podstawie §7 ust.1 pkt.9 powinna odpowiadać liczbie lokali przewidzianych do budowy w wieloletnim programie inwestycyjnym Spółdzielni lub lokali z odzysku.

§ 10

Usunięty

DZIAŁ II PRAWA I OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

§ 11

1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo do:
 - 1) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni i pracach jej organów samorządowych głównie przez:
 - a) czynne i bierne prawo wyborcze do organów samorządowych Spółdzielni,
 - b) zgłaszanie wniosków w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni i uzyskiwanie informacji o sposobie ich załatwiania,
 - 2) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego Lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) zawarcia umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności Lokalu,
 - 4) zadania zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje członkowi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego lub Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego.
 - 5) prawo żądania w trybie przewidzianym w statucie, zwołania Walnego Zgromadzenia
 - 6) prawo żądania odpisu obowiązującego statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów,
 - 7) prawo do otrzymania kopii protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,
 - 8) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub statutem,
 - 9) odwoływania się w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym od uchwał między członkami i Spółdzielnią,
 - 10) otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia,
 - 11) korzystania wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi ze wspólnych pomieszczeń i urządzeń Spółdzielni oraz z jej usług,
 - 12) prawo do otrzymania w sposób wskazany w statucie informacji o miejscu wyłożenia

- wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia oraz informacji o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami,
- 13) prawo zgłaszania projektów uchwał oraz prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia w trybie określonym w statucie,
 - 14) żądania w trybie określonym w statucie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oznaczonych spraw,
 - 15) prawo otrzymania kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 16) prawo do przeglądania rejestru członków,
 - 17) prawo zapoznania się z uchwałami organów Spółdzielni z wyjątkiem spraw indywidualnych członków,
 - 18) zapoznania się z uchwałami Rady Nadzorczej z wyjątkiem spraw indywidualnych Członków,
 - 19) żądania przedstawienia kalkulacji wysokości opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni wraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - 20) wynajęcia lokalu do którego przysługuje członkowi spółdzielcze prawo do lokalu.

2. Członek zobowiązany jest:

- 1) wnieść wpisowe i zadeklarowane udziały,
- 2) wnieść wkład mieszkaniowy lub wkład budowlany chyba, że ubiega się o członkostwo Jako małżonek członka,
- 3) przestrzegać postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
- 4) uiszczać terminowo opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz z pokrywaniem zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
- 5) zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie danych zawartych w deklaracji członkowskiej oraz o zmianie ilości osób zamieszkałych z członkiem,
- 6) korzystać wraz z osobami wspólnie zamieszkałymi z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystanie z nich innym członkom,
- 7) na żądanie Spółdzielni zezwolić na wejście do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, modernizacji, remontu, usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub poszczególnych lokali w dodatkowe urządzenia i instalacje oraz dla dokonania koniecznych przeglądów, a ponadto w celu wykonania operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego,
- 8) dbać o dobro oraz rozwój Spółdzielni oraz poszanowanie jej mienia i o jego zabezpieczenie,
- 9) utrzymywać swój lokal w należyтым stanie technicznym,
- 10) przystąpić w wyznaczonym terminie do aktu notarialnego dotyczącego ustanowienia odrębnej własności lokalu,
- 11) uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany w przypadku modernizacji budynku, w którym członkowi przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- 12) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
- 13) zawiadamiać Spółdzielnię o wynajęciu lokalu na inne cele niż określone w umowie o Ustanowienie prawa do lokalu (przydziału),

3. Koszty wydania dokumentów, o których mowa w § 11 ust.1 pkt.7 ponosi członek występujący o te odpisy. Koszty te określa Zarząd Spółdzielni.

4. Odpisy statutu i regulaminów wydanych na jego podstawie członek otrzymuje bezpłatnie.

5. Członek zainteresowany otrzymaniem dokumentów, o których mowa w §11 ust.1 zgłasza pisemnie Zarządowi wykaz dokumentów, których kopie chce otrzymać. Zarząd wyznacza termin wydania kopii tych dokumentów nie dłuższy niż 14 dni.
6. Spółdzielnia nie może odmówić członkowi prawa do otrzymania dokumentów, o których mowa w § 11 ust.1

§ 21

1. Zarząd prowadzi rejestr członków, zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, wysokość wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, zmiany danych w tym zakresie, wysokość zadłużenia z tytułu wnoszenia opłat o których mowa w §139, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.

DZIAŁ III USTANIE CZŁONKOSTWA

§ 13

Członkostwo w Spółdzielni ustaje na skutek:

- 1) wystąpienia,
- 2) wykluczenia,
- 3) wykreślenia z rejestru członków,
- 4) skreślenia z rejestru w związku ze śmiercią członka, a w odniesieniu do osoby prawnej - wobec jej ustania,
- 5) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie Uchwały Spółdzielni, o której mowa w art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 14

1. Członek może wystąpić ze Spółdzielni w dowolnym czasie za wypowiedzeniem złożonym Zarządowi, które pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
2. Okres wypowiedzenia wynosi 14 dni i rozpoczyna się od pierwszego dnia następującego po dniu zgłoszenia wystąpienia.
3. Za datę wystąpienia członka ze Spółdzielni uważa się następny dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

§ 15

1. Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się

pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami.

2. Wykluczenie może nastąpić w szczególności gdy członek:
 - 1) świadomie szkodzi Spółdzielni lub działa wbrew jej interesom,
 - 2) poważnie narusza zasady współżycia społecznego,
 - 3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów lub innych uchwał Spółdzielni,
 - 4) niewłaściwie korzysta z lokalu, dewastuje go, zmienia jego przeznaczenie i dokonuje w nim zmian nie posiadając przewidzianych prawem pozwoleń,
 - 5) świadomie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu nabycia określonych uprawnień,
 - 6) uporczywie uchyla się od wykonywania zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni, a w szczególności zalega z zapłatą należności za używanie lokalu lub z innych tytułów za co najmniej 6 miesięcy,
 - 7) utracił wkład lub prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym.

§ 16

1. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków Spółdzielni.
2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
 - 1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym statutem,
 - 2) utracił Spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo do lokalu przypadło byłemu małżonkowi członka Spółdzielni,
 - 3) zbył spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 4) utracił spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wskutek uchwały Spółdzielni, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 5) utracił spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w postępowaniu egzekucyjnym, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni,
 - 6) zbył prawo odrębnej własności lokalu, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w Spółdzielni i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 7) utracił prawo do lokalu w wyniku orzeczenia sądowego,
 - 8) złośliwie lub uciążliwie narusza spokój i porządek w miejscu zamieszkania, a nie można mu z uwagi na wiek lub stan umysłu przypisać winy,
 - 9) długotrwale zalega z zapłatą opłat wobec Spółdzielni obciążających jego lokal z przyczyn przez siebie niezawinionych,
 - 10) oczekujący, który w wyniku trzykrotnego zaoferowania mu przez Spółdzielnię przydziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub nabycia odrębnej własności takiego lokalu nie przyjmuje żadnej z tych ofert,
 - 11) posiadający własność lokalu w nieruchomości, w której właściciele lokali podjęli uchwałę na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa,
 - 12) posiadający własność lokalu w nieruchomości, do zarządzania której na mocy art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mają zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, jeśli było to jedyne prawo do lokalu w nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię i nie złożył rezygnacji z członkostwa.

§ 17

Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, chyba że członek przed upływem tego terminu wniósł odwołanie od uchwały Rady nadzorczej do walnego Zgromadzenia,
- 2) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia do zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej, jeżeli termin ten jest dłuższy od terminu zaskarżenia do sądu uchwały Rady ,
- 3) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 4) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej Albo Walnego Zgromadzenia.

§ 18

1. Wykluczenia lub wykreślenia członka z rejestru dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu, po uprzednim wysłuchaniu wyjaśnień zainteresowanego członka.
2. Zarząd zobowiązany jest zawiadomić zainteresowanego członka o terminie posiedzenia Rady Nadzorczej, na którym ma być rozpatrywana sprawa jego wykluczenia lub Wykreślenia. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed terminem

posiedzenia i zawierać informacje o prawie członka do złożenia wyjaśnień oraz pouczenie, że w razie nie przybycia Rada Nadzorcza rozpatrzy wniosek bez jego udziału. Zawiadomienie zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

3. Rada Nadzorcza ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni w terminie dwóch tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ Spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu nie zgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.
4. Członek Spółdzielni ma prawo:
 - 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie do 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, albo
 - 2) zaskarżyć uchwałę Rady Nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.
5. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez Walne Zgromadzenie członków, termin do zaskarżenia do sądu uchwały Rady Nadzorczej, o którym mowa w ust.4 pkt.2 biegnie od dnia, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

6. W wypadku wniesienia do Walnego Zgromadzenia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członek Spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.
7. W przypadku gdy członek odwołał się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia i przed rozpatrzeniem odwołania przez Walne Zgromadzenie członek zaskarżył uchwałę do sądu postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ IV POSTĘPOWANIE WEWNĄTRZSPÓŁDZIELCZE

§ 19

1. Od uchwał w sprawach między członkiem a Spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym. Odwołanie przysługuje tylko do jednego organu bezpośrednio wyższego.
2. Wnioski członków skierowane do Zarządu, jeśli statut nie stanowi inaczej, powinny być rozpatrzone przez Zarząd w ciągu 1 miesiąca, a jeżeli sprawa jest skomplikowana w ciągu 2 miesięcy od dnia ich złożenia. O sposobie załatwiania wniosku Zarząd zawiadamia zainteresowanego członka na piśmie.
3. Decyzja odmowna powinna zawierać uzasadnienie wraz z pouczeniem o prawie odwołania się w ciągu 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia i o skutkach niezachowania tego terminu.
4. Odwołanie od uchwały Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza najpóźniej w ciągu 3-ech miesięcy od dnia jego wniesienia. Odpis uchwały Rady Nadzorczej wraz z jej uzasadnieniem Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkowi w terminie 14 dni od jej podjęcia. Uchwała Rady Nadzorczej podjęta w trybie odwoławczym jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna
5. Od uchwały Rady Nadzorczej podjętej w pierwszej instancji członkowi przysługuje odwołanie do Walnego Zgromadzenia w ciągu 30 dni od jej doręczenia z uzasadnieniem. Odwołanie powinno być rozpatrzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu, jeżeli zostało złożone co najmniej na 30 dni przed jego zwołaniem.
6. Uchwała Walnego Zgromadzenia jest w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym ostateczna. Odpis uchwały wraz z jej uzasadnieniem doręcza się odwołującemu w terminie 14 dni od jej podjęcia.

§ 20

1. Uchwały organów Spółdzielni, których doręczenie przewiduje statut, powinny być doręczone członkom pisemnie listami poleconymi lub za pokwitowaniem.

2. Spółdzielnia doręcza pisma członkom na adres ostatnio przez nich podany. Członek obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie adresu. Pisma zwrócone na skutek nie zgłoszenia przez członka zmiany adresu uważa się za doręczone prawidłowo.

§ 21

Organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 22

1. W wypadku wniesienia przez członków odwołania w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bieg przedawnienia i terminów zawitych ulega zawieszeniu do dnia zakończenia tego postępowania, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ odwoławczy powinien rozpatrzyć odwołanie.
2. W wypadku zaskarżenia przez członków uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu.

DZIAŁ V WPISOWE I UDZIAŁY

§ 23

1. Wpisowe wynosi 30 zł., a udział 50 zł.
2. Członek Spółdzielni, osoba fizyczna obowiązany jest zadeklarować wpłatę co najmniej 1 (jeden) udział, a osoba prawna – wpłatę co najmniej 5 (pięciu) udziałów.
3. Zmiany wysokości wpisowego lub udziału obowiązują osoby, które zostaną przyjęte w poczet członków Spółdzielni po dacie rejestracji tej zmiany przez sąd.
4. Wpisowe i zadeklarowane udziały członek jest zobowiązany wpłacić do Spółdzielni w ciągu 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o przyjęciu w poczet członków. Nie wpłacenie wpisowego lub udziałów w ustawowym terminie stanowi podstawę do wykreślenia ze Spółdzielni.
5. Członek może w deklaracji lub w odrębnym pisemnym oświadczeniu złożonym Spółdzielni wskazać osobę, której Spółdzielnia zobowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.
6. Wpisowe nie podlega zwrotowi.

§ 24

W razie ustania członkostwa, Spółdzielnia zwraca udziały byłemu członkowi lub osobie przez niego wskazanej. Zwrot kwot wpłaconych na udziały powinien być dokonany równocześnie ze zwrotem wkładu mieszkaniowego lub budowlanego (równowartości własnościowego prawa do lokalu).

Kwoty wpłacone na udziały nie podlegają waloryzacji.

III PRAWA DO LOKALU

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 25

1. 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 lub lokalu o innym przeznaczeniu w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 3) wynajmować członkom lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe również osobom, które nie są członkami Spółdzielni.

§ 26

1. Kolejność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków ustala się na podstawie dotychczas zawartych umów określających kolejność przydziału, w kolejności numerów tych umów, a następnie według daty przystąpienia do Spółdzielni.
2. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do uzyskania w Budynkach nowobudowanych:
 - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - prawa odrębnej własności lokalu
3. W kolejności ustalonej zgodnie z treścią ust.1 członek ma prawo do podpisania umowy o budowie lokalu w każdej nowej inwestycji realizowanej przez Spółdzielnię, o ile w wyznaczonym przez Zarząd terminie przystąpi do zawarcia umowy o budowę lokalu.
4. O możliwości i terminie przystąpienia do zawarcia umowy, o której mowa w ust.3 i 4 członek powiadamiany jest pisemnie.
5. Po wyczerpaniu ofert o możliwości zawarcia umów, o których mowa w ust.3 i 4 przez członków, Spółdzielnia przedkłada te oferty innym osobom. Przyjęcie tych osób w poczet członków następuje w kolejności daty złożenia wniosków przez te osoby.

§ 27

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach odrębnej własności lokalu, jeżeli do lokalu tego nie istnieją roszczenia określone w § 41 i 42 statutu.

2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
3. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu, o ile wniosą wkłady odpowiadające rynkowej wartości lokali, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
4. Członkowie, o których mowa w ust. 3 zawiadamiani są pisemnie w kolejności, o której mowa w § 26 ust.1 o możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.
5. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.
6. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia może do lokalu, o którym mowa w ust.1 i 2 ustanowić tytuł prawny w drodze przetargu nieograniczonego.
7. Osoby, o których mowa w ust. 6 zawiadamiani są o przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu poprzez wywieszenie ogłoszeń w budynkach Spółdzielni oraz publikację ogłoszenia w sposób zwyczajowo przyjęty w terminie, nie później niż 14 dni przed wyznaczonym terminie przetargu.
8. Tryb i zasady przetargu na pierwszeństwo ustanowienia tytułu prawnego do lokalu określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Od chwili postawienia lokalu do dyspozycji członka uiszcza on opłaty, o których mowa w § 139 statutu.

§ 28

Członek nie mający zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych to członek:

- a) nie posiadający żadnego mieszkania,
- b) oczekujący na realizację przez Spółdzielnię zmiany mieszkania dotychczas zajmowanego.

DZIAŁ II SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 29

1. 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.
2. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zobowiązuje się oddać lokal mieszkalny do użytku przez czas nieoznaczony, a członek zobowiązuje się wnieść wkład mieszkaniowy oraz uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie Spółdzielni.
Umowa powinna zawierać w szczególności
 - 1) oznaczenie lokalu mieszkalnego, w tym jego powierzchnię,
 - 2) wskazanie osób, które mają wspólnie z członkiem zamieszkać
3. Dotychczasowe przydziały zachowują moc prawną i nie wymagają zawarcia umów pomiędzy członkiem a Spółdzielnią, o których mowa w ust. 1

§ 30

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji
3. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.
4. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie może być ustanowione na rzecz członka Spółdzielni – osoby prawnej.
5. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie 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.
6. Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 31

1. Zarząd Spółdzielni może ponownie przyjąć w poczet członków osobę, która utraciła Członkostwo w Spółdzielni wskutek wykluczenia lub wykreślenia z powodu zalegania z Zapłatą opłat za użytkowanie lokalu i wobec której wygasło prawo do lokalu mieszkalnego.
2. Warunkiem ponownego przyjęcia w poczet członków i zawarcia z nim nowej umowy o

ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest uregulowanie zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokalu i zwrócenie kosztów sądowych oraz egzekucyjnych poniesionych przez Spółdzielnię, jeżeli takie występują, a ponadto jeśli żadna z osób uprawnionych, o których mowa w § 42 ust.1 nie wystąpiła wcześniej z roszczeniem o przyjęcie w poczet członków i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

§ 32

1. Z członkiem ubiegającym 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 powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalania wysokości kosztów budowy lokalu.
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości budowy lokalu,
 - 4) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę
2. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 33

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca prawny, z przyczyn leżących po jego stronie, nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 32 ust. 1 pkt.1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 34

1. W wypadku ustania członkostwa 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 zamieszkiwać w tym lokalu, przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy zgodnie z postanowieniami umowy o budowę lokalu.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1, konieczne jest złożenie w terminie

jednego roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.

3. Osoba przyjęta w poczet członków Spółdzielni w wypadku, o którym mowa w ust. 1 staje się stroną umowy o budowę lokalu wiążącej osobę, której członkostwo ustało.
4. W przypadku ustania członkostwa w okresie poprzedzającym zawarcie umowy o budowę lokalu osobom, o których mowa w ust.1 przysługują roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy.

§ 35

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może należeć do jednej osoby albo do małżonków.

§ 36

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie.

§ 37

1. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:
 - 1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
 - 2) jeżeli członek zalega z uiszczaniem opłat, o których mowa w art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za 6 miesięcy.
2. W przypadku, gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust.1 wobec jednego albo obojga małżonków.
3. Z chwilą gdy wygaśnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2 stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

§ 38

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. Były małżonek nie będący członkiem Spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia , w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

2. Jeżeli małżonkowie nie dokonali czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy im w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

§ 39

1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom przypada drugiemu małżonkowi. małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem Spółdzielni, powinien w terminie 1 roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka Spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
2. Jeżeli małżonek nie dokonał czynności, o których mowa w ust. 1 Spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż 6 miesięcy, uprzedzając o skutkach jakie może spowodować jego nie zachowanie. Po bezskutecznym upływie tego terminu Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
3. Przepis ust.1 nie narusza uprawnień spadkobierców do dziedziczenia wkładu.

§ 40

Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, o której mowa w § 37 - § 39 stosuje się odpowiednio postanowienia § 17 - § 18 statutu.

§ 41

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie § 37 roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w § 39, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie nie dokonania czynności, o których mowa w § 40, roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują dzieciom i innym osobom bliskim.
4. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust.1-3, konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości do zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust.1 – 3 zamieszkiwała 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.

§ 42

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa roszczenia o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.
2. Do zachowania roszczeń, o których mowa w ust. 1 konieczne jest złożenie w terminie 1 roku deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem 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.

§ 43

W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zawiadamia osoby uprawnione, o których mowa w § 42 o przysługującym im roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarciu umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o konsekwencjach wygaśnięcia tych roszczeń.

§ 44

Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które roszczą sobie prawo do niego, są zobowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesiące od dnia wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. Na Spółdzielni ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.

§ 45

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi lub osobom, o których mowa w § 33 i § 42 statutu, Przysługuje roszczenie o przyjęciu do tej Spółdzielni.

DZIAŁ III SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 46

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.
2. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.
3. Zbycie prawa części lokalu jest niedopuszczalne chyba, że zbywana część odpowiada kryterium samodzielnego lokalu.
4. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Wypis aktu notariusz przesyła niezwłocznie Spółdzielni.
5. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi Wieczyste, z adnotacją o ustanowionych hipotekach.
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. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta.

§ 47

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do więcej niż jednej osoby.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przydzielonego obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny należy wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe. Jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielczość majątkowa do wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w kwestiach nie uregulowanych w przepisach niniejszego paragrafu, stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej.
3. Ustanie wspólności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jednak sąd stosując odpowiednio przepisy o zniesieniu wspólności majątkowej, może na żądanie jednego z małżonków z ważnych powodów znieść wspólność tego prawa.
4. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

§ 48

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 prawo do lokalu przysługiwało Wspólnie, przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio.

§ 49

W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą, o których mowa w § 139 statutu 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 Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.

§ 50

1. W wypadku gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z mocy prawa, prawo to jeżeli jest obciążone hipoteką nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa lub uchwały Spółdzielni na Spółdzielnię.
2. Prawo do lokalu nabyte w sposób określony w ust. 1 Spółdzielnia zbywa w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy. W takim wypadku Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.
3. Spółdzielnia jest obowiązana uiścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w art.17¹¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia prawa w drodze przetargu.

§ 51

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

§ 52

1. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne użytkowanie przez członka lub części lokalu nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli wynajęcie lub oddanie w bezpłatne używanie miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności.

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

§ 53

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członek oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od niego wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia prawa. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu.
2. Postanowienia ust.1 stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu o innym przeznaczeniu, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§ 54

1. Jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości Spółdzielni, nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształca się w prawo odrębnej własności.
2. W wypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną Spółdzielnię Mieszkaniową byłemu członkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni.
3. Przez byłego członka, o którym mowa w ust.2 należy rozumieć członka, któremu członkostwo ustało na skutek wykreślenia Spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

DZIAŁ IV SPÓLDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU UŻYTKOWEGO

§ 55

1. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru reprezentanta dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 56

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

§ 57

Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego stosuje się w pozostałym zakresie postanowienia Działu III.

DZIAŁ V PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI

§ 58

1. Z członkiem Spółdzielni ubiegającym 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, powinno zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać:
 - 1) zobowiązanie członka Spółdzielni do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w umowie,
 - 2) określenie zakresu rzeczowego robót realizowanego zadania inwestycyjnego, które będzie stanowić podstawę ustalenia wysokości kosztów budowy lokalu,
 - 3) określenie zasad ustalania wysokości kosztów budowy lokalu
 - 4) określenie rodzaju, położenia i powierzchni lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych,
 - 5) określenie warunków rozwiązania umowy o budowę.
2. rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 59

1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w § 58 powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.
2. Nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu obejmuje również wniesiony wkład budowlany lub jego część i staje się skuteczne z chwilą przyjęcia w poczet członków nabywcy lub spadkobiercy, z tym że w razie kolejnego zbycia ekspektatywy przed przyjęciem poprzedniego nabywcy w poczet członków zbycie to staje się skuteczne z chwilą przyjęcia kolejnego nabywcy w poczet członków.
Przepis § 7 ust. 1 pkt. 6 stosuje się odpowiednio.
3. Umowa zbycia ekspektatywy odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

§ 60

1. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka Spółdzielni lub Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek Spółdzielni lub jego następca, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w § 58 ust. 1, bez których dalsza realizacja zadania inwestycyjnego lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłoby poważnie utrudnione.
3. Wypowiedzenie może nastąpić na 3 miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 61

1. Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność lokalu w formie aktu notarialnego zawartego między członkiem a Spółdzielnią najpóźniej 3 miesiące po jego wybudowaniu, a jeżeli na podstawie odrębnych przepisów jest wymagane pozwolenie na użytkowanie – najpóźniej w terminie 3 miesięcy od uzyskania takiego pozwolenia. Na żądanie członka Spółdzielnia ustanawia takie prawo w chwili, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenia lokalu.
2. Ustanowienie odrębnej własności lokalu może nastąpić na rzecz małżonków albo osób wskazanych przez członka Spółdzielni, które wspólnie z nim ubiegają się o ustanowienie takiego prawa.

§ 62

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

§ 63

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.

§ 64

1. Jeżeli prawo odrębnej własności lokalu należy do kilku osób, członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.
W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sadu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.
2. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nie będącego jej członkiem Właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa Odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

§ 65

Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu.

§ 66

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 budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowanie cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawa do lokalu zamiennego.

DZIAŁ VI WYNAJEM LOKALI

§ 67

1. Spółdzielnia może wynajmować członkom i innym osobom lokale mieszkalne w Budynkach:
 - 1) wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię z przeznaczeniem na wynajem,
 - 2) wybudowanych lub nabytych przez Spółdzielnię, na które nie zostały zawarte umowy o budowę, lokale mieszkalne z odzysku wolne w sensie prawnym,
 - 3) lokale niepełnowartościowe pod względem techniczno-użytkowym lub o małym metrażu dla byłych członków wykluczonych lub wykreślonych za Spółdzielni z powodu nie uiszczania opłat za używanie lokalu.
2. Pierwszeństwa najmu lokalu mieszkalnego ma członek Spółdzielni.
3. W wypadku braku zgłoszeń członków, wyboru spośród chętnych dokonuje Zarząd Spółdzielni na podstawie zgłoszonych ofert zgodnie regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 68

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

§ 69

Oplaty za najem lokali mieszkalnych nie mogą być niższe niż opłaty, które ponosiłby członek

Spółdzielni, któremu przysługiwałoby spółdzielcze prawa do wynajętego lokalu.

§ 70

1. Najemca zobowiązany jest do wniesienia kwoty będącej zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim znajdujących się (kaucja).
2. Prawa i obowiązki stron umowy najmu, wysokość czynszu i innych opłat, wysokość kaucji, czas trwania najmu oraz inne postanowienia określa umowa zawarta z najemcą.
3. W sprawach nieuregulowanych w statucie do najmu lokali mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów oraz przepisu Kodeksu cywilnego.

§ 71

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

DZIAŁ VII ZAMIANA MIESZKAŃ

§ 72

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

§ 73

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

§ 74

1. Zamiana spółdzielcza dokonywana w ramach Spółdzielni między jej członkami lub między członkiem Spółdzielni i osobą posiadającą lokal stanowiący własność innego podmiotu, uzależniona jest od zgody Zarządu pod względem formalnym i merytorycznym.

2. Spółdzielnia jest zobowiązana umożliwić członkom dokonanie zamiany lokali mieszkalnych, między sobą oraz osobami zajmującymi lokale i domy nie stanowiące

własność Spółdzielni, jeżeli spełniają wymogi statutu.

§ 75

1. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i członkiem innej Spółdzielni Mieszkaniowej wymaga zgody obu Spółdzielni.
2. Zamiana lokali między członkiem Spółdzielni i najemcą lokalu stanowiącego własność innego podmiotu (gminy) wymaga zgody Spółdzielni i zgody właściciela lokalu wynajętego.

DZIAŁ VIII SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

§ 76

W przypadku, gdy Spółdzielnia podejmuje budowę budynków w celu sprzedaży znajdujących się w nim lokali, warunki organizacyjno-finansowe realizacji inwestycji ustala Rada Nadzorcza.

§ 77

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny wolny w sensie prawnym może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu.
2. Po wyczerpaniu ofert przedkładanych członkom Spółdzielnia może lokal, o którym mowa w ust. 1 sprzedać.
3. Tryb sprzedaży odzyskanego przez Spółdzielnię mieszkania określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. ZASADY WNOSZENIA WKŁADÓW ORAZ ICH ROZLICZANIA W RAZIE WYGAŚNIĘCIA PRAWA DO LOKALI

DZIAŁ I ZASADY OGÓLNE

§ 78

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

§ 79

1. Rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenie wartości początkowej (koszty budowy) poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 78 dokonuje się w dwóch etapach:
 - 1) wstępnie na podstawie dokumentacji projektowo- kosztorysowej. Wstępnie ustalony koszt budowy lokalu jest podstawą do ustalania terminów i wysokości zaliczek na wkład, do którego wnoszenia jest zobowiązany członek . W przypadku zmiany cen w trakcie realizacji inwestycji dopuszcza się korygowanie wstępnie ustalonego kosztu budowy,
 - 2) ostatecznie po zakończeniu realizacji danego przedsięwzięcia,
2. Rozliczenia kosztów inwestycji i ustalenia wartości początkowej (koszt budowy) Poszczególnych lokali dokonuje się z uwzględnieniem regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą zawierającego:
 - 1) określenie zakresu rzeczowego inwestycji, za realizację którego odpowiada Spółdzielnia,
 - 2) określenie rodzajowe kosztów zaliczanych jako koszty danej inwestycji,
 - 3) określenie, które koszty mają być ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku, a które są ewidencjonowane wspólnie dla dwóch lub więcej budynków i rozliczenie metodami pośrednimi (np. w stosunku do kubatury, powierzchni czy wielkości kosztów bezpośrednich),
 - 4) określenie metody rozgraniczenia kosztów budowy części mieszkalnej oraz lokali handlowo-usługowych, jeśli takie są wbudowane w budynku mieszkalnym.
 - 5) określenie, które składniki kosztów budowy części mieszkalnej są rozliczane na poszczególne mieszkania, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, a które są kalkulowane indywidualnie dla każdego mieszkania (np. wyposażenie kuchni i łazienki, podłogi),
 - 6) dopuszczalność różnicowania obciążeń poszczególnych mieszkań z tych ich cech funkcjonalno – użytkowych (atrakcyjność).
3. Regulamin, o którym mowa w ust. 2, powinien być dołączony do której umowy o Budowę lokalu.

§ 80

Wstępne ustalenie kosztów budowy poszczególnych lokali, do których mają być ustanowione prawa określone w § 78, stanowi podstawę do określenia przez Spółdzielnię w umowach o budowę lokalu zawieranych z członkami , wstępnej wysokości wkładu oraz wysokości i terminów wnoszenia przez członka zaliczek na poczet wymaganego wkładu.

§ 81

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

§ 82

Jeśli wskutek nie wniesienia przez członka w terminie wymaganych wpłat na wkład, Spółdzielnia zaciąga kredyt, członek ponosi pełne ryzyko ekonomiczne związane z obsługą zadłużenia Spółdzielni z tytułu nie wnoszenia przez niego wpłat na wkład.

DZIAŁ II WKŁADY MIESZKANIOWE

§ 83

Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkalnego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 84

1. Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej zgodnie z § 95 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. Jeśli między datą wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu ulega istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu wnosi mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.
3. Zasada, o której mowa w ust. 2 nie dotyczy osób bliskich, którym przysługuje roszczenie o przyjęcie do Spółdzielni i o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przewidziane w § 41 statutu.

§ 85

Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nawet umowę o budowę tego lokalu, obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

DZIAŁ III WKŁADY BUDOWLANE

§ 86

Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

§ 87

Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrycia pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.

DZIAŁ IV WKŁADY WYMAGANE DLA USTANOWIENIA TYTUŁU PRAWNEGO DO LOKALU Z „ODZYSKU”

§ 88

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie realizujący roszczenie w trybie § 41 i § 43 statutu wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 96 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 89

Członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie w związku z realizacją zamiany mieszkań wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu należnego osobie uprawnionej z tytułu wygasłego prawa zgodnie z § 97 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 90

Członek uzyskujący ponownie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo mu przysługujące wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości należnego tej osobie wkładu z tytułu wygasłego praw zgodnie z § 98 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego ten lokal z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

§ 91

Członek, o którym mowa w § 27 ust.3 statutu, ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 92

Członek uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 27 ust.6 i 7 statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do której wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 93

Członek o którym mowa § 27 ust.3 statutu ubiegający się o prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego na dzień zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

§ 94

Członek, uzyskujący w trybie o którym mowa w § 27 ust.6 i 7 statutu prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

§ 95

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty jaka 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 której mowa w § 32 ust.1 pkt.1 statutu w tym w

szczegółności nie wniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzysta z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę kredytu umorzenia kredytem lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 139 statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 1, nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię
4. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 96

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie § 41 i § 42 statutu występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu z odsetkami.
2. 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.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.

§ 97

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. Warunkiem wypłaty należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym jest wniesienie wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą w wyniku zamiany spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu.
3. Spółdzielnia wypłaca należności z tytułu wygasłego prawa osobom uprawnionym w terminie 14 dni od dnia wniesienia wymaganego wkładu mieszkaniowego albo jego części przez osobę uzyskującą spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu w wyniku zmiany.

§ 98

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu przez byłego członka, Spółdzielnia określa należny 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. Postanowienie ust.1 stosuje się w przypadku realizacji postanowień § 31 i § 91.

§ 99

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.
2. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną Przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt Zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargu.

§ 100

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, zwaloryzowaną proporcjonalnie do rynkowej wartości lokalu w budowie.
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.

V PRZEKSZTAŁCANIE TYTUŁÓW PRAWNYCH DO LOKALI

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 101

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, jest uprawniony do żądania, by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Uprawnienie, o którym mowa w ust.1, nie przysługuje członkom posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, których koszt budowy sfinansowany został środkami Krajowego Funduszu Mieszkaniowego

§ 102

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

§ 103

Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, który poniósł w pewnym zakresie koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków lub umowę przeniesienia własności lokalu.

§ 104

Ustanowienie na rzecz najemcy spółdzielczego prawa do lokalu, w przypadku określonym w § 103, jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków Spółdzielni.

§ 105

1. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 101 i § 102 w terminie 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.
2. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w § 103 w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną.

§ 106

1. Spółdzielnia jest obowiązana podjąć i realizować prace przygotowawcze w zakresie niezbędnym dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Koszty porządkowania stanu prawnego danej nieruchomości obciążają posiadaczy spółdzielczych praw do lokali w tej nieruchomości, niezależnie od tego czy są zainteresowani wyodrębnieniem własności 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 rozliczanym na ogół członków w części niezrefundowanej przez Skarb Państwa.

4. Koszty czynności prac przygotowawczych do realizacji wniosku o przeniesienie własności lokalu (np. ustalenie wysokości rozliczeń finansowych, uzyskanie zaświadczeń niezbędnych do sporządzenia aktu notarialnego itp.) obciążają wnioskodawcę przeniesienia własności lokalu.

5. Szczegółowe zasady i tryb rozliczania kosztów wymienionych w ust. 2- 4 określa Rada Nadzorcza

§ 107

1. Członek lub najemca wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu jest obowiązany wpłacić należności warunkujące tę zmianę tytułu, w terminie ustalonym przez Zarząd Spółdzielni. Termin ten powinien być podany w pisemnym zawiadomieniu o wyniku rozpatrzenia wniosku o zmianę tytułu prawnego do lokalu.

2. W przypadku własności lokalu termin, o którym mowa w ust.1, nie może być dłuższy niż 14 dni od zawiadomienia członka lub najemcy o rozpatrzeniu wniosku o przeniesienie własności lokalu.

§ 108

Spółdzielnia powinna przystąpić do podpisania umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu lub umowy o przeniesienia własności lokalu niezwłocznie po uregulowaniu przez członka lub najemcę należności warunkujących zmianę tytułu prawnego do lokalu.

§ 109

1. Jeśli dla zmiany tytułu prawnego do lokalu jest niezbędne ustalenie przez rzeczoznawcę rynkowej wartości lokalu, koszty tej wyceny ponosi wnioskujący zmianę tytułu prawnego do lokalu, nawet jeśli nie przystąpi do umowy zamieniającej tytuł prawny do lokalu.

2. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni, na rzecz którego Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.

§ 110

Spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po 23-04-2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na zasadach określonych a art.6 ust.2 i 3 ustawy z

dnia 14-06-2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw /Dz. U. Nr 125,poz.873/.

DZIAŁ II.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE LOKATORSKIE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO

§ 111

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy będących zobowiązaniami Spółdzielni, o których mowa w § 32 ust.1 pkt.1 statutu, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt.2
2. spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzenia do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków,
3. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 139 Statutu

§ 112

W stosunku do mieszkań obciążonych odsetkami wykupionymi przez budżet państwa na podstawie ustawy z dnia 30-11-1995r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych przeniesienia własności dokonuje się na warunkach finansowych określonych w tej ustawie.

§ 113

W przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, wpływy, o których mowa w § 111 Statutu, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal.

§ 114

Niedopuszczalne jest przeniesienie przez Spółdzielnię własności lokalu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

§115

Po śmierci członka Spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu

określonym w § 112 Statutu, jeżeli brak jest osób uprawnionych: małżonka, dzieci lub innych osób bliskich, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli

żaden z nich nie jest członkiem Spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art.15 ust.6 ustawy

z dnia 14-06-2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw /Dz.U. Nr 125,poz.873/ oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni.

§ 116

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.

DZIAŁ III.

PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI LOKALU, DO KTÓREGO CZŁONKOWI LUB OSOBIE NIE BĘDĄCEJ CZŁONKIEM SPOŁDZIELNI PRZYSŁUGUJE SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU MIESZKALNEGO LUB UŻYTKOWEGO

§ 117

1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia Mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego przed podpisaniem notarialnego aktu przeniesienia własności lokalu:

1. spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 139 Statutu

§ 118

Po śmierci członka Spółdzielni albo osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w § 117 Statutu, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka Spółdzielni lub osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 119

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

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

§ 120

W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w Spółdzielni w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości

zgodnie z art.24 ust.2 Ustawy z dnia 6-07-1982r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368 oraz z 2002 r. Nr 169, poz. 1387)

§ 121

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

§ 122

Na pisemne żądanie członka będącego najemcą lokalu użytkowego, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez nią:

1. spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z Budową w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami,
2. spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w § 139 Statutu

§ 123

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

VI. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I. ZASADY OGÓLNE

§ 124

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swych członków.

§ 125

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

§ 126

1. Fundusze Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) fundusz udziałowy
 - 2) fundusz zasobowy
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze celowe:
 - 1) na remonty zasobów mieszkaniowych
 - 2) inwestycyjny
3. Inne fundusze celowe muszą być tworzone uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 127

1. Nadwyżkę bilansową po uwzględnieniu odliczeń ustawowych przeznacza się na:
 - 1) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych
 - 2) fundusz zasobowy,
2. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności, w jakiej te są wymieniane w Statucie, z wyjątkiem funduszu wkładów mieszkaniowych, które są osobistą własnością członków.
3. Podział nadwyżki bilansowej oraz sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 128

W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości

nieregulowanych w Statucie obowiązują odpowiednio przepisy ustaw powszechnie obowiązujących

DZIAŁ II INWESTYCJE MIESZKANIOWE

§ 129

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła,
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza
4. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

DZIAŁ III ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI

§ 130

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.24 lub art.26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).

§131

1. Koszt zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 130 ust.1 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.
2. Zaliczkowe opłaty użytkowników lokali na pokrycie kosztów zarządzania nieruchomościami są ustalane na podstawie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów dostawy ciepła

- określonych w planach uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
- 2) zasady rozliczania kosztów wymienionych w pkt.1 określone są przez Radę Nadzorczą.

§ 132

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy
2. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego.
Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeżeli ich rozliczanie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 133

1. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy ciepła do lokali określa Rada Nadzorcza.
2. Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
W przypadku nadpłaty - Spółdzielnia rozlicza różnicę z użytkownikami lokali
W przypadku nadwyżki kosztów - użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.
3. Rozliczenie, o którym mowa w ust.2, jest dokonywane odrębnie dla każdego budynku.

§ 134

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

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

§ 135

Uchwalone przez Radę Nadzorczą zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła powinny określać

w szczególności:

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

§ 136

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości napraw i wymian wewnątrz lokalu w zakresie:
 - 1) naprawy i wymiany podłóg, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
 - 2) naprawy lub wymiany okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych Urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych ,w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów
 - 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu 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.

§ 137

Naprawy i wymiany w lokalach oraz częściach wspólnych nieruchomości nie wymienione w § 136 są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 138

1. Finansowanie remontów określonych w § 137 jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję 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 - 7 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenia budynków, wymiana instalacji).

§ 139

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują 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 centralnego ogrzewania przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta pomniejszana jest o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 w pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.

3. 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 pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta pomniejszana jest o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

4. Właściele 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 centralnego ogrzewania. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta pomniejszana jest o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.

5. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca zobowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

6. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

§ 140

Opłaty, o których mowa w § 139 mogą być wykorzystane wyłącznie na cele, na które zostały pobrane.

§ 141

1. Opłaty, o których mowa w § 139 wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmian wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 142

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.

VII. ORGANY SPÓŁDZIELNI

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 143

1. Organami Spółdzielni są:
 - A. Walne Zgromadzenie
 - B. Rada Nadzorcza
 - C. Zarząd

2. Wybory do organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1, pkt. B i C , dokonywane są w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Odwołanie członka organu następuje także w głosowaniu tajnym.
3. Kandydaci do Zarządu i Rady Nadzorczej przed umieszczeniem ich nazwisk na kartach wyborczych, składają oświadczenia, że nie naruszają zakazu konkurencji, o którym mowa w § 185 Statutu.
4. Do organów Spółdzielni wchodzi kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą liczbę oddanych głosów.
5. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów, przy wyborach do organów i podejmowaniu innych uchwał przez organy Spółdzielni, uwzględnia się tylko głosy oddane za i przeciw uchwale (kandydatowi).
6. Członek - osoba fizyczna nie posiadająca pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów Spółdzielni.
7. Tryb zwoływania posiedzeń organów Spółdzielni, o których mowa w ust.1 pkt. a, b, c oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa Statut Spółdzielni oraz przewidziane w nim regulaminy tych organów.

DZIAŁ II WALNE ZGROMADZENIE

§ 144

Walne zgromadzenie działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16-09-1982r. Prawo Spółdzielcze,
2. Ustawy z dnia 15-12-2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych,
3. Statutu Spółdzielni.

§ 145

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

§ 146

1. Członek może brać udział w walnym Zgromadzeniu tylko osobiście.
2. Osoby prawne będące członkami Spółdzielni biorą udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnik osoby prawnej może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej.
3. Członkowie nie mający zdolności prawnych lub członkowie z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych biorą udział w walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika. Pełnomocnik ten nie może być wybierany jako członek Rady Nadzorczej lub Zarządu.
4. Członek ma prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta

Osoby, z których pomocy korzysta członek, nie są uprawnione do zabierania głosu.

§ 147

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej,
- 2) rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosku członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach,
- 3) udzielanie absolutorium członkom Zarządu,
- 4) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu po lustracyjnego z działalności Spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie.
- 5) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
- 7) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia 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 w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od Rady,
- 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 który Spółdzielnia jest zrzeszona,
- 14) wybór i odwołanie członków Rady nadzorczej,
- 15) uchwalanie regulaminu Rady Nadzorczej.

§ 148

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) 10 członków.
4. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone na piśmie z podaniem celu jego zwołania.
5. W przypadku wskazanym w pkt.4 Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd w takim terminie aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi zwołuje je Rada nadzorcza.
6. W przypadku nie zwołania Walnego Zgromadzenia, przez organ Spółdzielni zwołuje je związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni.

Wnioskujący o zwołanie Walnego Zgromadzenia powinni wystąpić do związku

rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona lub do Krajowej Rady Spółdzielczej o zwołanie Walnego Zgromadzenia.

7. Uprawnieni do żądania zwołania Walnego Zgromadzenia mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem, co najmniej 15 dni przed terminem Zebrania.

§ 149

1. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia zawiadamiani są pisemnie, co najmniej na 21 dni przed terminem jego odbycia
 - członkowie Spółdzielni,
 - związek rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona,
2. Zawiadomienie powinno zawierać: czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.
3. W przypadku, gdy w porządku obrad znajduje się punkt o wyborze członków Rady nadzorczej, zawiadomienie powinno zawierać informację o możliwości zgłaszania przez członków, kandydatów na członków Rady, w terminie do 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia lub bezpośrednio na Walnym Zgromadzeniu, na którym mają się odbyć wybory do Rady nadzorczej, zgodnie z programem Walnego Zgromadzenia.
4. Zawiadomienie przekazuje się listami poleconymi lub dostarcza się wszystkim członkom Spółdzielni za pokwitowaniem odbioru (z datą).

§ 150

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, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.
2. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust.1, w terminie 15 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.
3. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia.
4. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie Walnemu Zgromadzeniu.
5. Uzupełniony porządek obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd wywiesza w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków, w których prawo do lokali posiadają członkowie Spółdzielni.

§ 151

1. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w sposób określony w § 149 statutu.
2. Walne Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

3. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały zwykłą większością głosów. Większość kwalifikowana wymagana jest:
 - a) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały o zmianie Statutu Spółdzielni
 - b) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie odwołania członka Rady nadzorczej
 - c) 2/3 głosów - dla podjęcia uchwały w sprawie połączenia Spółdzielni
 - d) 3/4 głosów - dla podjęcia uchwał w sprawie likwidacji Spółdzielni
4. W sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań zlikwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej uchwała może być podjęta bez względu na liczbę obecnych członków Spółdzielni.

§ 152

1. Obrady Walnego Zgromadzenia otwiera przewodniczący Rady Nadzorczej lub inny upoważniony członek Rady.
2. Walne Zgromadzenie wybiera spośród obecnych członków Spółdzielni prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz. Wybór prezydium przeprowadza się w głosowaniu jawnym.

§ 153

1. Walne Zgromadzenie, w głosowaniu jawnym, wybiera zwykłą większością głosów, spośród obecnych członków Spółdzielni następujące komisje:
 - 1) Komisja mandatowo -skrutacyjna, w składzie 2 osób.
Do zadań komisji należy:
 - a) sprawdzenie kompletności listy obecności oraz ważności mandatów pełnomocników osób prawnych - członków Spółdzielni oraz przedstawicieli osób z ograniczoną lub pozbawioną zdolnością do czynności prawnych,
 - b) sprawdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i zdolności do podejmowania prawomocnych uchwał,
 - c) dokonywanie na zarządzenie przewodniczącego Walnego Zgromadzenia, obliczeń wyników głosowania i podanie tych wyników przewodniczącemu, wykonywanie innych czynności związanych z obsługą głosowania tajnego lub jawnego.
 - 2) Komisję Wnioskową, w składzie 2 osób.
Do zadań komisji należy uporządkowanie wniosków zgłoszonych w trakcie obrad z podziałem na wnioski kwalifikujące się do przyjęcia, w takim przypadku należy wskazać organ Spółdzielni odpowiedzialny za realizację wniosku, na wnioski kwalifikujące się do odrzucenia i przygotowanie projektu uchwały w tym zakresie.
 - 3) Inne komisje w miarę potrzeby.
2. Komisje wybierają ze swego grona przewodniczącego i sekretarza.
3. Komisje sporządzają protokół ze swej działalności, który podpisują przewodniczący i sekretarz.
4. Przewodniczący komisji składają Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z czynności komisji.
5. Protokoły komisji przekazywane są sekretarzowi Walnego Zgromadzenia.

§ 154

1. Po przedstawieniu każdej ze spraw zamieszczonych w porządku obrad, przewodniczący Walnego Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłoszeń.
2. Walne Zgromadzenie może podjąć decyzję o przeprowadzeniu dyskusji nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie.
3. Czas wystąpienia w dyskusji nie może przekraczać 5 minut.
4. Członkom Rady Nadzorczej, Zarządu oraz przedstawicielom Związku Rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, głos może być udzielany poza kolejnością.
5. Przewodniczący Walnego Zgromadzenia ma prawo zwrócić uwagę osobie zabierającej głos, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas przeznaczony na wypowiedź. W przypadku nie zastosowania się mówcy do uwag, przewodniczący Zgromadzenia odbiera mu głos.
6. Przewodniczący może odmówić udzielania głosu osobie, która w danej sprawie już przemawiała.
7. W sprawach formalnych przewodniczący Zgromadzenia udziela głosu poza kolejnością. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski dotyczące:
 - a) sposobu głosowania,
 - b) głosowania bez dyskusji,
 - c) zakończenia dyskusji,
 - d) zamknięcia listy mówców,
 - e) zarządzeniu przerwy.
8. W dyskusji nad wnioskami w sprawach formalnych mogą zabrać głos jedynie dwaj mówcy - jeden "za" i jeden "przeciw" wnioskowi.
9. Wnioski w sprawach formalnych Walne Zgromadzenie przyjmuje w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów.
10. Członkowie Spółdzielni mogą zgłaszać na piśmie, niezależnie od zgłaszanych wniosków, oświadczenia do protokołu Walnego Zgromadzenia.

§ 155

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

§ 156

1. Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o przerwaniu obrad bez wyczerpania porządku obrad. Uchwała ta powinna określać termin zwołania kontynuacji przerwanej części Walnego Zgromadzenia, nie dłuższy niż 14 dni.
2. Zarząd jest zobowiązany do powiadomienia członków o czasie i miejscu dokończenia przerwanej części Walnego Zgromadzenia, poprzez wywieszenie zawiadomienia w siedzibie Spółdzielni oraz na klatkach schodowych budynków na co najmniej 7 dni przed dniem odbycia danej części Zgromadzenia.

§ 157

1. Z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się protokół, który podpisują przewodniczący i sekretarz.

2. Protokół z obrad Walnego Zgromadzenia sporządza się w terminie 7 dni od dnia jego odbycia.
3. Protokół i uchwały Walnego Zgromadzenia są jawne dla członków Spółdzielni, przedstawicieli związku rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz dla Krajowej Rady Spółdzielczej.
4. Protokoły z 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.

§ 158

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub Statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu.

§159

1. W ciągu 7 dni po odbyciu Walnego Zgromadzenia, przewodniczący i sekretarz Walnego Zgromadzenia autoryzują treść protokołu i podjętych uchwał.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie.

§ 160

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, jako pełnomocnicy osób prawnych, o ile zostali zgłoszeni w trybie § 148 ust.3 Statutu.
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 stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje członkostwo w Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
4. Nie można być członkiem Rady Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje Rady Nadzorczej.
5. Ustępujący członkowie Rady Nadzorczej mogą ponownie kandydować do Rady Nadzorczej, jeśli nie pełnili funkcji członka Rad przez dwie kolejne kadencje.
6. Kandydatów do Rady Nadzorczej zgłaszają członkowie Spółdzielni w trybie § 149 ust.3 Statutu.
7. Zgłoszenie kandydatur członków Rady Nadzorczej odbywa się pisemnie zgodnie z § 149, ust.3 (z późniejszymi zmianami) z podaniem:
 1. imienia i nazwiska kandydata,
 2. imienia i nazwiska osób zgłaszających.
8. Zarząd sporządza listę zgłoszonych kandydatów na członków Rady Nadzorczej, którzy wyrazili zgodę na kandydowanie, lista jest poddawana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu.
9. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej, przed głosowaniem dokonują swojej prezentacji, ze szczególnym uwzględnieniem danych dotyczących:
 1. zatrudnienia w Spółdzielni,
 2. prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Spółdzielni,
 3. pozostawania w sporze sądowym ze Spółdzielnią,

4. zaleganiu z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych,
 5. liczby kadencji pełnionej w Radzie Nadzorczej.
- Członkowie mogą kandydatom zadawać pytania.
10. Kandydaci na członków Rady Nadzorczej składają pisemne oświadczenia wyrażające zgodę na kandydowanie oraz informacje, o których mowa w ust.9.
 11. Członkowie Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej nie mogą kandydować do Rady Nadzorczej.
 12. 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 kart wyborczej do urny w obecności Komisji Mandatowo - Skrutacyjnej.
 13. Głosujący skreśla nazwiska kandydatów, na których nie głosuje.
 14. Głos jest nieważny, jeżeli:
 - a) zawiera większą liczbę nazwisk niż lista sporządzona przez Zarząd,
 - b) karta wyborcza jest przekreślona,
 - c) zawiera więcej nazwiska nie skreślonych niż liczba miejsc w Radzie Nadzorczej.
 15. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza Komisji Mandatowo - Skrutacyjna, która z czynności tych sporządza protokół. Przewodniczący Komisji ogłasza wyniki głosowania.
 16. Do Rady Nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy uzyskali kolejno największą liczbę oddanych głosów. Liczba osób wybranych do Rady Nadzorczej nie może przekraczać liczby członków Rady określonej w statucie Spółdzielni.
 17. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej liczby głosów mandat zostaje obsadzony w drodze losowania przez prezydium Walnego Zgromadzenia.

§ 161

Odwołanie członka Rady Nadzorczej przed upływem kadencji może nastąpić w głosowaniu tajnym większością 2/3 głosów członków biorących udział w Walnym Zgromadzeniu, o ile w porządku obrad Walnego Zgromadzenia podanym członkom do wiadomości w trybie §149, był przewidziany punkt dotyczący odwołania członków Rady Nadzorczej.

§ 162

Postanowienia § 160 mają zastosowanie przy wyborach delegatów na Zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz delegata na Kongres Spółdzielczości.

§ 163

Głosowanie w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu odbywa się dla każdego członka Zarządu odrębnie w sposób jawny.

§ 164

1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.
2. 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.
3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.
 4. 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.
 5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.
 6. Jeżeli ustawa lub Statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust.5 biegnie od dnia zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w Statucie.
 7. Orzeczenia sądu ustalając nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.

§ 165

Sprawy związane z obradowaniem Walnego Zgromadzenia, które nie zostały uregulowane Statutem rozstrzyga Walne Zgromadzenie w głosowaniu jawnym. W kwestiach porządkowych decyzję podejmuje prezydium Walnego Zgromadzenia.

DZIAŁ III RADA NADZORCZA

§ 166

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

§ 167

1. Rada Nadzorcza składa się z 5 członków wybieranych przez Walne Zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród członków Spółdzielni, według zasady - 1 członek Rady Nadzorczej z jednego bloku. W przypadku braku kandydatów z bloku obowiązuje zasada kolejno największej liczby oddanych głosów.
2. Jeżeli członkiem Spółdzielni jest osoba prawna, do Rady Nadzorczej może być wybrana osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, wskazana przez osobę prawną.

§ 168

1. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące z członkami Zarządu w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa w linii prostej.
2. W skład Rady Nadzorczej nie mogą wchodzić osoby będące pracownikami Spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do Rady Nadzorczej jest nieważna. Z chwilą zawiązania stosunku pracy przez członka Rady Nadzorczej ustaje jego członkostwo w Radzie Nadzorczej tej samej Spółdzielni.

§ 169

Kadencja Rady Nadzorczej wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia, na którym Rada została wybrana do Walnego Zgromadzenia, które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

§ 170

1. Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z chwilą wyboru członków na następną kadencję.
2. Utrata mandatu przed upływem kadencji następuje w przypadkach:
 - a) odwołania większością 2/3 głosów członków biorących udział w głosowaniu na Walnym Zgromadzeniu,
 - b) zrzeczenia się mandatu, które staje się skuteczne po dojściu do wiadomości Walnego Zgromadzenia,
 - c) ustania członkostwa w Spółdzielni,
 - d) odwołania pełnomocnika przez osobę prawną.

§ 171

Na miejsce członka Rady Nadzorczej, który utracił mandat, najbliższe Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru - do końca kadencji Rady Nadzorczej - innego członka Rady Nadzorczej.

§ 172

1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:
 - 1) uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
 - 2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni poprzez:
 - a) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,
 - b) dokonywania okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
 - c) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków,
 - 3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
 - 4) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji społecznych oraz występowania z nich
 - 5) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 6) składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,
 - 7) podejmowanie uchwał w sprawach czynności dokonywanych pomiędzy Spółdzielnią a członkiem Zarządu lub dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowania Spółdzielni przy takich czynnościach; do reprezentowania Spółdzielni wystarczy dwóch członków Rady nadzorczej przez nią upoważnionych.
 - 8) wybór i odwoływanie oraz zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z członkami Zarządu w tym prezesa i jego zastępcy,
 - 9) uchwalanie regulaminu Zarządu.
 - 10) uchwalanie innych regulaminów nie zastrzeżonych do właściwości Zebrania Przedstawicieli,
 - 11) rozpatrywanie odwołań od uchwał Zarządu w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa,
 - 12) zwoływanie Walnego Zgromadzenia w warunkach określonych w Statucie,
 - 13) podejmowanie uchwał w sprawie pozbawienia członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni,
 - 14) uczestniczenie w lustracji Spółdzielni oraz przedstawienie wyników z lustracji najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu,
 - 15) uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - 16) podejmowanie uchwał w związku z badaniem sprawozdania finansowego pod względem rzetelności i prawidłowości,
 - 17) uchwalanie szczególnych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 18) uchwalanie zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne i użytkowe,

- 19) uchwalanie zasad rozliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków,
 - 20) uchwalanie regulaminu w sprawie warunków organizacyjno-finansowych inwestycji realizowanych w celu sprzedaży mieszkań,
 - 21) uchwalanie regulaminu używania lokali w domach spółdzielczych oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
 - 22) uchwalanie regulaminu określającego zasady uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 23) uchwalanie regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale,
 - 24) uchwalanie regulaminów organizowania wszelkich przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię,
 - 25) określenie lokali do wynajmu i określenie kryteriów wyboru najemców,
 - 26) podejmowanie uchwał w sprawie zwiększenia obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 27) wyboru rewidenta do badania sprawozdania finansowego,
 - 28) ustanowienie pełnomocnika uprawnionego do reprezentowania Spółdzielni w sądzie w przypadku gdy Zarząd wytoczy powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia
 - 29) 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.
5. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu, członków i pracowników Spółdzielni wszystkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi oraz dokumenty i sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.
 6. Rada Nadzorcza składa sprawozdanie ze swej działalności na Walnym Zgromadzeniu.

§ 173

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwołuje przewodniczący Rady Nadzorczej lub w razie jego nieobecności - zastępca przewodniczącego, co najmniej raz na kwartał.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej zwołuje, przewodniczący Walnego Zgromadzenia w celu ukonstytuowania się Rady Nadzorczej.
3. Posiedzenie Rady Nadzorczej powinno być zwołane również na wniosek 1/3 członków Rady Nadzorczej lub na wniosek Zarządu w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia Wniosku.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały jedynie w obecności co najmniej połowy składu Rady określonego Statutem Spółdzielni.

§ 174

W posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium Rady Nadzorczej i Komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu, przedstawiciele Związku Rewizyjnego, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz zaproszeni goście.

§ 175

1. Rada Nadzorcza wybiera ze swego grona Prezydium Rady Nadzorczej, w skład którego wchodzi: przewodniczący, jego zastępca, sekretarz i przewodniczący stałych komisji Rady, jeżeli takie zostały wybrane.
2. Zadaniem Prezydium jest organizowanie pracy Rady Nadzorczej.
3. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa Walne Zgromadzenie w Regulaminie Rady Nadzorczej lub w odrębnej uchwale.
4. Prezydium 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.

§ 176

1. Członkowie Rady Nadzorczej mogą otrzymywać wynagrodzenie w określonej procentowo wysokości od minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10-10-2002r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
2. Członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust.2 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, chyba że nieobecność członka jest usprawiedliwiona.
4. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbywa się, to wynagrodzenie o którym mowa w ust.2, członkom Rady nie przysługuje.

§ 177

Rada Nadzorcza może powołać ze swego grona Komisję Rewizyjną oraz inne komisje stałe lub czasowe.

§ 178

1. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie.
2. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i zarządu tej samej Spółdzielni. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu.

DZIAŁ IV ZARZĄD

§ 179

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 180

1. Zarząd składa się z dwóch osób, w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Prezes powinien posiadać niezbędne dla tej funkcji kwalifikacje tj. co najmniej średnie wykształcenie, doświadczenie w organizowaniu i kierowaniu pracą podmiotów gospodarczych oraz wykazać się znajomością problematyki spółdzielczości mieszkaniowej.
2. Członków Zarządu, w tym Prezesa i jego Zastępcę wybiera i odwołuje Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów w głosowaniu tajnym. Odwołanie wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Zebranie Przedstawicieli może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium, niezależnie od tego, że w myśl postanowienia Statutu wyboru członków Zarządu dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Z członkami Zarządu zatrudnionymi w Spółdzielni Rada Nadzorcza nawiązuje stosunek pracy - w zależności od powierzonego stanowiska - na podstawie powołania albo umowy o pracę,
5. Odwołanie członka Zarządu nie narusza jego uprawnień wynikających ze stosunku pracy.
6. W razie odwołania członka Zarządu zatrudnionego w Spółdzielni na podstawie powołania, prawo odwołania go ze stanowiska pracy przysługuje Zarządowi.

§ 181

1. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji - uchwał w sprawach nie zastrzeżonych w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych lub w Statucie, innym organom Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia członków do Spółdzielni,
 - 2) zawieranie umów o budowę lokali, zawieranie umów o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz zawieranie umów o przeniesienie własności lokalu oraz umów najmu lokalu,
 - 3) sporządzanie projektów planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej,
 - 4) prowadzenie gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
 - 5) zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
 - 6) sporządzenie rocznych sprawozdań finansowych, przedkładanie ich Radzie Nadzorczej i do zatwierdzenia Zebraniu Przedstawicieli,
 - 7) zwoływanie Walnego Zgromadzenia oraz Rad Zespołów Nieruchomości,

- 8) ustalenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej,
 - 9) zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
 - 10) udzielanie pełnomocnictw,
 - 11) współdziałanie z organami władzy rządowej i samorządowej oraz organizacjami spółdzielczymi, społecznymi i gospodarczymi.
2. Zarząd składa sprawozdanie ze swej działalności Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu.

§ 182

1. Zarząd może udzielić jednemu z członków Zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą Spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki.
2. Zarząd może udzielić pełnomocnictw do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju lub czynności szczególnych.
3. Udzielenie pełnomocnictwa przez zarząd wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§ 183

1. Zarząd kieruje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach: w okresie między posiedzeniami Zarząd wykonuje swe funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.
2. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegalnych, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa Regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 184

1. Oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej 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 swe podpisy.
3. Oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków Zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

DZIAŁ V PRZEPISY WSPÓLNE DLA RADY NADZORCZEJ I ZARZĄDU

§ 185

1. Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu
2. W razie konieczności Rada Nadzorcza może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich

członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) Zarządu. W tym wypadku członkostwo w Radzie ulega zawieszeniu.

3. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.
4. Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu oraz osoby pozostające w związku małżeńskim albo w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej z członkami Rady Nadzorczej i członkami Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz przedsiębiorstw prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady lub Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.
5. Pod pojęciem działalności konkurencyjnej należy rozumieć przede wszystkim przypadki, w których:
 - 1) inny podmiot prowadzi działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Spółdzielni np. zabieganie o te same tereny inwestycyjne, wynajmowanie na tym samym terenie lokalu użytkowych, negocjowanie warunków umów z tymi samymi podmiotami świadczącymi usługi,
 - 2) podmiot zawarł ze Spółdzielnią umowę o świadczenie usług lub dostawy.
6. W przypadku naruszenia przez członka Rady Nadzorczej zakazu konkurencji określonego w ust. 4 - Rada Nadzorcza większością 2/3 głosów może podjąć uchwałę o zawieszeniu w pełnieniu czynności członka tego organu.
7. Najbliższe Walne Zgromadzenie rozstrzyga o uchyleniu, zawieszeniu bądź odwołaniu zawieszzonego członka Rady Nadzorczej.

§ 186

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 stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.

II POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 187

Postanowienia niniejszego Statutu nie naruszają praw już nabytych.

§ 188

W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy ustawy z dnia 16-09-1982r. - Prawo Spółdzielcze (tj.Dz.U.Nr 54 z 1995r. poz.288 z późn. zmianami), ustawy z dnia 15-12-2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 4, poz.27 z późn. zmianami) oraz innych ustaw.

§ 189

Wysokość wpisowego oraz udziałów, o których mowa w § 23 niniejszego Statutu nie dotyczy członków przyjętych do Spółdzielni przed datą rejestracji niniejszego Statutu.

Członków tych obowiązuje wpisowe i udział określony w statucie obowiązującym w dniu przyjęcia członka do Spółdzielni.

§ 190

1. Skład ilościowy bieżącej Rady Nadzorczej ustalony według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego, obowiązuje do momentu wyboru nowych członków Rady Nadzorczej.
2. Kadencja członków Rady Nadzorczej wybranych według postanowień Statutu dotychczas obowiązującego, wygasa z dniem dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej według postanowień niniejszego Statutu, po jego zarejestrowaniu w KRS.

§ 191

W razie likwidacji 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.

§ 192

Zmiany do niniejszego Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 czerwca 2014r. i z chwilą jego zarejestrowania przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, traci moc Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu 12-12-2007r. z późn. zmianami.

SEKRETARZ

WALNEGO ZGROMADZENIA

.....

PRZEWODNICZĄCY

WALNEGO ZGROMADZENIA

.....

